

Číslo: 43/2023

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Malý Cetín
IČO: 00611166
Sídlo: Malý Cetín 105, 951 07
DIČ: 2021269657
Číslo účtu: SK27 5600 0000 0008 4494 4001
Za ktorú koná: Leonidas Charizopulos, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: EL-SOLUTIONS, s.r.o.
IČO: 51 138 891
Sídlo: Malý Cetín 175
DIČ: 2120602704
IČ DPH: SK2120602704
Číslo účtu: SK36 0200 0000 00387340 7858
Zapísaná v: OS Nitra, oddiel: SRO, V.Č. 44238/N
Za ktorú koná: Matej Guzmický
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK I

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby – budovy pohostinstva nachádzajúcej sa v obci Malý Cetín, kat. úz. Malý Cetín, súpisné číslo 154, postavenej na parc. č. 131/1, zapísanej na LV č. 1162 vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma a nájomca berie do nájmu uvedenú nehnuteľnosť bližšie špecifikovanú v bode 1. tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom zmluvného zabezpečenia prenájmu tejto nehnuteľnosti.

Celková výmera prenajímaných priestorov je 84 m². Nebytový priestor pozostáva z 5 miestností, a to prevádzková miestnosť, sklad, strojovňa, 2 x WC (ďalej aj len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

ČLÁNOK II.

ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti na **účel prevádzky pohostinstva** v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', resp. iným dokladom svedčiacim o právnej subjektivite (zriaďovacia listina) nájomcu platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Zmena účelu nájmu je možná až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

ČLÁNOK III.

DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.06.2023.

ČLÁNOK IV.

NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájmom (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. Nájomné
 - 2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu **25,00 Eur** (slovom: Dvadsaťpäť Eur) za každý mesiac nájmu.
 - 2.2 Nájomné je splatné nasledovne:
 - a) nájomné za každý mesiac až do konca nájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne po vystavení faktúry prenajímateľom najneskôr do 25. dňa mesiaca za ktorý sa platí nájom.
3. Úhrady spojené s nájmom
 - 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhradu spojené s nájmom. Plneniami spojenými s nájmom sú vodné a stočné, smetné, elektrická energia, plyn.
 - 3.2 Úhradu za plnenia spojené s nájmom uhradza nájomca vo výške podľa bodu 3.3 tohto článku zmluvy na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Prenajímateľ uhradí preddavkové faktúry za elektrickú energiu a plyn, faktúru za vodné. Následne prenajímateľ vystaví faktúry nájomcovi.
 - 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za služby spojené s nájmom, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájmom nebytového priestoru, sa nájomca

zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. plnení spojených s nájmom, a to do 15 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi. Porušenie povinnosti zakladá nárok prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za predpokladu, že k prekročeniu limitu výšky dohodnutých platieb došlo v období užívania nebytového priestoru nájomcom.

3.4 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 3.3 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru

3.5 Nájomné a úhrady spojené s nájmom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

ČLÁNOK V.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

ČLÁNOK VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil chod obce.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia

- v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
 7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním nebytový priestor užívajú.
 8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
 9. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) tretej osobe iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa – vlastníka Obec Malý Cetín. V prípade súhlasu prenajímateľa nájomca zodpovedá sa stav budovy a príslušenstva.
 10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
 11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
 12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a príslušených priestoroch.
 13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
 14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
 15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť

predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).

16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII.

ZABEZPEČENIE NÁROKOV

1. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcom vyplývajúcej pre neho z tejto nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR (slovom: Päťdesiat Eur) za každý jednotlivý prípad a deň porušenia povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.
2. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 50,00 EUR (slovom: Päťdesiat Eur) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním nebytového priestoru.

ČLÁNOK VIII.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí písomnou dohodou Zmluvných strán.
2. Nájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
 - b) zánikom predmetu nájmu
 - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,

- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 4. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
- 5. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
- 7. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

ČLÁNOK IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Malom Cetíne, dňa 23.05.2023

Prenajíateľ

Nájomca

Zmluva o nájme nebytového priestoru zo dňa 23.05.2023

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Malý Cetín 105

Nájomca:

Predmet zmluvy: Prenájom nehnuteľnosti za účelom prevádzky pohostinstva na dobu neurčitú od 01.06.2023

Cena prenájmu:

- 25,00 EUR/mesačne + energie, vodné, stočné, smetné

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné vykonať - v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala
Meno a priezvisko zamestnanca: Alena Děkányová
Dátum, podpis: 23.05.2023
Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné vykonať - v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala
Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca: Leonidas Charizopulos
Dátum, podpis: 23.05.2023

Príloha č. 1

Preberací protokol

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Malý Cetín
IČO: 00611166
Sídlo: Malý Cetín 105, 951 07
Za ktorú koná: Leonidas Charizopulos, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: EL-SOLUTIONS, s.r.o.
IČO: 51 138 891
Sídlo: Malý Cetín 175
DIČ: 2120602704
IČ DPH: SK2120602704
Číslo účtu: SK36 0200 0000 00387340 7858
Zapísaná v: OS Nitra, oddiel: SRO, V.Č. 44238/N
Za ktorú koná: Matej Guzmický

Článok I

Predmet prevzatia

1. Odovzdávajúci odovzdá a preberajúci preberá hnuiteľné veci podľa ďalej uvedenej špecifikácie:

Predmet prevzatia:

- hasiaci prístroj 1 ks
- kotol 1 ks
- priestor budovy - prázdny

- stav plynomera: 04360,341 MWh
- stav elektromera: 0011483 kWh
- stav vodomera: 185,86 m³

Článok II

Odovzdanie a stav predmetu prevzatia

Preberajúci týmto potvrdzuje, že od odovzdávajúceho dňa 11.05.2023 predmet prevzatia prevzal. Preberajúci a odovzdávajúci podpisom potvrdzujú, že v dobe odovzdania bol predmet prevzatia bez závad.

Článok III

Záverečné ustanovenia

Protokol je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve strany obdržia po jednom vyhotovení.

Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, protokol bol účastníkmi prečítaný, schválený a na znak súhlasu podpísaný.

V Malom Cetíne, dňa 23.05.2023

Prenajímateľ

Nájomca