

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Obec Šarovce so sídlom 935 52 Šarovce č. 128, IČO: 00307521, zast. starostkou obce JUDr. Margitou Bednárikovou, č.ú. : SK67 5600 0000 0022 0160 4002.

a

nájomca:

RESTAURANT WITCH s.r.o. so sídlom ul. Fr. Kráľa 501/1, 937 01 Želiezovce, IČO: 52564711, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra v odd. Sro vo vl. č. 49004/N, zast. konateľkou Andreou Porubskou,

podľa §§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

t a k t o :

### **Predmet nájmu**

I.

Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nehnuteľnosti vedené v katastri nehnuteľností v Obci Šarovce v kat. úz. Malé Šarovce na liste vlastníctva č. 1 vo vlastníctve prenajímateľa v podiele 1/1 k celku parcelu registra „C“ č. 1916 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m<sup>2</sup> a jedáleň pod súp. č. 549 na parc. č. 1916 (ďalej len nebytové priestory alebo predmet nájmu).

### **Účel nájmu a spôsob užívania nebytových priestorov**

II.

(1) Nebytové priestory sa nájomcovi prenechávajú na účely prevádzkovania jedálne v súlade s kolaudačným rozhodnutím Obce Šarovce.

(2) Prenajímateľ vyhlasuje, že nebytové priestory je možné užívať na účel uvedený v ods. 1.

(3) V nebytových priestoroch je zakázané fajčenie a iných návykových a omamných látok, skladovanie horľavých a iných nebezpečných látok a odpadu s výnimkou vecí potrebných na prevádzkovanie jedálne.

(4) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami. Nájomca zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov v oblasti životného prostredia, spodných vôd, protipožiarneho a bezpečnostných predpisov, predpisov o nelegálnom zamestnávaní a všeobecne záväzných nariadení Obce Šarovce. Úlohy ochrany pred požiarom podľa § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. je povinný zabezpečiť nájomca. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, vrátane zákona č. 124/2006

Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod prenajímateľovho majetku, ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v priestoroch prenajímateľa. Nájomca je povinný pri vydávaní vlastných organizačných predpisov a pokynov na prevádzkovanie - užívanie prenajatých priestorov, rešpektovať a zohľadňovať predpisy a pokyny vydané prenajímateľom a koordinovať postup pri zabezpečovaní úloh ochrany pred požiarom, bezpečnosti práce a hygieny. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi havárie v budove, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú a umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam stavby, rozvodom elektriny, plynu a vody. Nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady revízie vlastných elektrických zariadení, spotrebičov a hasiacich prístrojov v termínoch podľa príslušných noriem, s následným odstránením prípadných závad.

(5) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu každý kalendárny deň nepretržite.

### **Vznik a trvanie nájmu**

#### **III.**

(1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 15 rokov od vzniku nájmu. Nájom vzniká od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po nadobudnutí účinnosti zmluvy.

(2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

(3) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

(4) Výpovedná lehota je jeden mesiac, počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

### **Nájomné**

#### **IV.**

(1) Nájomné je 250,- € mesačne. Od 1.1.2025 nájomné sa každoročne zvyšuje k 1. januáru o 3% oproti nájomnému platnému v predchádzajúcom kalendárnom roku.

(2) Nájomné je splatné do 15- ho dňa mesiaca za bežný kalendárny mesiac.

(3) Nájomné sa platí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak prenajímateľ písomne neoznámí nájomcovi iné platobné miesto.

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

#### **V.**

Zmluvné strany potvrdzujú, že nájomca predmet nájmu nepretržite užíva od 30.8.2017.

## VI.

Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas alebo na neurčitý čas len s písomným súhlasom prenajímateľa.

## VII.

(1) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.

(2) Obvyklým udržiavaním nebytových priestorov je najmä upratovanie nebytových priestorov, oprava a zveľaďovanie nebytových priestorov.

## VIII.

(1) Prenajímateľ nie je povinný zabezpečovať služby spojené s nájmom.

(2) Nájomca znáša náklady za všetky služby spojené s nájmom a zabezpečuje služby vo svojom mene, na vlastný účet a na vlastnú zodpovednosť.

(3) Nájomca je povinný po skončení nájmu poskytnúť prenajímateľovi súčinnosť na zmenu dodávateľa služieb spojených s nájmom na prenajímateľa alebo na inú osobu určenú prenajímateľom.

## IX.

(1) Nájomca nie je povinný predmet nájmu poistiť.

(2) Všetky opravy a údržbu nebytových priestorov je povinný vykonať na svoje náklady nájomca.

(3) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

## X.

(1) Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa na svoje náklady.

(2) Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa písomne nedohodne inak s prenajímateľom.

(3) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.

## XI.

Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Prenajímateľ oznámi požadovaný čas prístupu do predmetu nájmu vopred telefonicky alebo SMS správou.

## Skončenie nájmu

### XII.

(1) Nájom skončí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) zánikom nebytových priestorov,
- d) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- e) odstúpením od zmluvy.

(2) Ak dôjde k zmene vlastníctva k nebytovým priestorom, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

### XIII.

(1) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak boli nebytové priestory odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stanú neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa mu odníme taká časť nebytových priestorov, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

(2) Ak sú nebytové priestory zdraviu závadné, nájomca má právo odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.

(3) Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať. Značnou škodou sa rozumie škoda dosahujúca najmenej 500,- €.

(4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

(5) Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.

(6) Odstúpenie od zmluvy sa musí oznámiť písomne s uvedením dôvodov, ktoré nie je možné dodatočne meniť.

### XIV.

Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a vyprataním nebytových priestorov nájomca je povinný umožniť záujemcovi o prenajatie ich prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

### XV.

(1) Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal od vzniku nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(2) Prenajímateľ dodatočne schvaľuje všetky zmeny na predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal v minulosti do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy s tým, že nájomca nie je oprávnený a povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do stavu pred vykonaním týchto zmien a nájomca nemá právo na náhradu od prenájomateľa za tieto zmeny.

## XVI.

(1) Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu, za náhodu však nezodpovedá.

(2) Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia predmetu nájmu, inak nárok zanikne.

## XVII.

Ak tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, prenájomateľ je povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenájomateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, nájomca môže odstúpiť od zmluvy.

## Záverečné ustanovenia

### XVIII.

(1) Doručovať písomnosti, najmä výpoveď, odstúpenie od zmluvy a udelenie súhlasov je možné osobne alebo doporučeným listom na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v príslušnom obchodnom registri. Ak adresát zásielku neprevezme, za deň doručenia sa považuje deň uloženia písomnosti na pošte.

(2) Dôvod odstúpenia od zmluvy sa musí vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.

### XIX.

(1) Prenajímateľ sa môže domáhať zaplata zmluvnej pokuty od nájomcu vo výške:

a) 1000,- €, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s bodom II. ods. 1 za každý prípad osobitne,

b) 1000,- €, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s bodom II. ods. 3 za každý prípad osobitne,

c) 1000,- €, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s bodom II. ods. 4 za každý prípad osobitne,

d) 1000,- €, ak nájomca prenechá predmet nájmu do dočasného užívania inej osobe v rozpore s bodom VI. za každý prípad osobitne,

e) 1000,- €, ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu v rozpore s bodom X. ods. 1 za každý prípad osobitne,

f) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplata sumy nájomného,

- g) 500,- €, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní kontrolu podľa bodu XI. za každý prípad osobitne alebo neumožní prehliadku podľa bodu XIV. za každý prípad osobitne,
- h) 50,- € za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním nebytových priestorov po skončení nájmu,
- i) 50,- € za každý kalendárny deň omeškania s odovzdaním nebytových priestorov v rozpore s bodom XV. ods. 1.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvných pokút uvedená v tejto zmluve nie je neprimerane vysoká.

## XX.

(1) Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

(2) Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť dohodou len v písomnej forme.

(3) Táto zmluva predstavuje jedinú dohodu zmluvných strán týkajúcu sa predmetu tejto zmluvy. Táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce dohody zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy.

(4) Pokiaľ je alebo sa stane akýkoľvek záväzok či iná úprava podľa tejto zmluvy neplatná, neúčinná či nevymáhateľná, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť a vymáhateľnosť ostatných záväzkov a iných úprav podľa tejto zmluvy.

(5) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.

(6) Nájom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Šarovce č. 150/2024 zo dňa 12.04.2024 z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa bodu 10.3. písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom obce schválených dňa 13.12.2023 účinných od 1.1.2024 Zdôvodnenie osobitného zreteľa v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce: mesačné nájomné nepresahuje 500,- €. Zámer prenajať majetok bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Šarovce č. 145/2024 zo dňa 26.03.2024. Všeobecná hodnota nájomného bola stanovená znaleckým posudkom znalca Ing. Petra Villanta č. 25/2024 zo dňa 16.2.2024 vo výške 3050,- € ročne. Zámer prenajať majetok a znalecký posudok bol zverejnený na úradnej tabuli prenajímateľa dňa 05.03.2024 a na webovom sídle prenajímateľa dňa 05.03.2024 do 21.03.2024.

(7) Zmluvné strany podľa tejto zmluvy zaväzuje iba konanie ich štatutárnych zástupcov, ak zmluva neurčuje inak. Právne úkony podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany adresovať iba voči štatutárnemu zástupcovi druhej zmluvnej strany, ak zmluva neurčuje inak.

(8) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Šarovce 16.04.2024

---

prenajímateľ

---

nájomca