

Nájomná zmluva č. 01062024

uzatvorená podľa Zákona č. 40/1964 Zb. OBČIANSKÝ ZÁ KONNIK, v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľom :

OBEC Beňatina,

Beňatina 108, PSČ 072 64, okr. Sobrance, SR

IČO : 00325023

Bankové spojenie : Prima Banka

IBAN : SK50 5600 0000 0042 9564 7001

Zastúpená : Štefan Minčák, starosta obce

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomcom :

TOPBISTRO, S.R.O.

Námestie Slobody 582/5, 07301, Sobrance

IČO: 56 266 863

(ďalej len „**Nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „**zmluvné strany**“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Sobrance, katastrálnym odborom , na **LV č. 533**, v KÚ Beňatina . Jedná sa o nebytový priestor- stavba - pod názvom BUFET, súpisné číslo 110, postavený na pozemku parcely registra „C“, par . č. 447 , zastavané plochy a nádvoría o výmere 92 m², nachádzajúci sa v kameňolome , (ďalej len „**nebytový priestor**“ alebo „**predmet nájmu**“). Právny vzťah k pozemku , par. č. 447 pod stavbou , súp. č . 110 je evidovaný na liste vlastníctva č. 224

Čl. II

Opis stavu nebytového priestoru

1. Nebytový priestor pozostáva z 4 miestností a sociálneho zariadenia o celkovej zastavanej ploche – 92 m².
2. Nebytový priestor je vybavený sociálnym zariadením (4xWC, 4x umývadlo s príslušenstvom)
3. Nedeliteľnou súčasťou nebytového priestoru je elektrocentrála na zabezpečenie prívodu elektrickej energie do predmetu nájmu.
4. Nedeliteľnou súčasťou nebytového priestoru je prislúchajúci pozemok , par. č. E 1251/1 zapísaná na LV č. 224 v k.u. Beňatina, ktorý Nájomca môže využívať neobmedzene (napr. na posedenie, umiestnenie externých súčasti prevádzky..)

Čl. III

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi za to nájomné.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu s príslušenstvom užívať dňom podpísania zmluvy t.j. 1.6.2024.
Okrem práva užívať nebytový priestor, nájomca má právo užívať spoločné časti, zariadenie a príslušenstvo stavby ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu, jeho vybavenia spoločných častí, zariadení a príslušenstva stavby na, ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave – spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.

Čl. IV

Rozsah užívania

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať i na dohodnutý účel t.j. prevádzka bufetu. Nájomca môže nebytový priestor užívať aj na iný ako dohodnutý účel iba po vzájomnej dohode a to dodatkom k Zmluve s prenájomateľom.
2. Prenajímateľ nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu užívacie právo tretej osobe bez súhlasu nájomcu.

Čl. V.

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, t.j. na päť rokov. Doba určitá začína plynúť dňom podpísania zmluvy zmluvnými stranami a končí 30.09.2029.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť zmluvy.
3. Nájom nebytového priestoru zaniká :
 - Uplynutím dojednanej doby, t.j. do **30.09-2029**.
 - Písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenájomateľom a nájomcom.
 - Zánikom predmetu nájmu alebo príslušenstva bez ktorého užívanie predmetu nájmu nie je možné (elektrocentrála).

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenájomateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne so zmenami alebo úpravami so súhlasom prenájomateľa a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.

Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi všetky odsúhlasené náklady spojené s užívaním predmetu nájmu formou prednostného nájmu na ďalšie obdobie, alebo predkupného práva predmetu nájmu.

4. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia a (stav elektrocentrály), ktorá zabezpečuje prívod elektrickej energie a vody zo studne (cez čerpadlo) do predmetu nájmu.

Čl. VI

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca za predmet nájmu zaplatí prenajímateľovi nájomné iba za mesiac –jún, júl, august, september - príslušného kalendárneho roka t.j. v čase prevádzky, vo výške 250,00 eur (slovo – dvestopäťdesiat eur) za mesiac jún, september a 450,00 eur (slovom štyristopäťdesiat eur) za mesiac júl, august príslušný kalendárny rok. Za mesiac jún 2024 bude uhradený nájom vo výške 200 eur.
2. V nájomnom sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu .

Čl. VII

Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné podľa čl. VI , ods. 1 tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne v lehote najneskôr do 15.10 príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí . O každej hotovostnej úhrade si zmluvné strany vyhotovia písomné potvrdenia(faktúra, príjmový doklad).

Čl. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel a užívanie , Nájomca sa zaväzuje v tomto stave ho užívať a na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne v súlade s jeho určením.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv , ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv , inak nájomca zodpovedá za škodu , ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia , ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo tí, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak tak nájomca neurobí , prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať náhradu vynaložených nákladov
8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase . Kontroly predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonať len za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby , inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať.
9. Po ukončení predmetu nájmu, má nájomca prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie a predkupné právo na predmet nájmu.

Čl. IX
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení-
3. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy zmluvné strany uskutočnia iba písomne vo forme dodatkov k tejto zmluve.
4. Táto zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinnému zverejneniu. Zhotoviteľ berie na vedomie povinnosť Objednávateľa na zverejnenie tejto zmluvy ako aj jednotlivých faktúr vyplývajúcich z tejto zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy v plnom rozsahu.
5. Na práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa vťahuje zákon č. 116/1990 Zb. o najme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník a iné platné právne predpisy Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú

V Beňatine, dňa 01.06.2024

V Sobrancech, dňa 01.06.2024

Prenajímateľ:

Nájomca

.....
Štefan MINČAK, starosta obce

.....
Ján OZIMANIČ, konateľ spoločnosti