

Zmluva o nájme nebytových priestorov

podľa ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 663 a nasl. Obč. zák.

uzatvorená medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ: Obec Priepasné, Priepasné 109, 906 15
IČO: 00309851
DIČ: 2021039823
bankové spojenie v tvare IBAN: SK75 5600 0000 0046 9171 2004
zastúpený: Bc. Peter Czere, starosta obce
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Gastro P.K. s.r.o., Samka Dudíka 167/8, Myjava
IČO: 52 688 241
DIČ/IČ pre DPH: 2121113357 / SK2121113357
Bankové spojenie:
č. účtu:
štatutárny orgán: Patrik Kubica
/ďalej len „nájomca“/

I. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je právnickou osobou, je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, ktorý za podmienok ustanovených právnymi predpismi, Štatútom obce Priepasné ako aj Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Priepasné a s majetkom štátu, ktorý užíva obec zo dňa 7.12.2023 samostatne hospodári s vlastným majetkom.

1.2. Nájomca je podnikateľom, zapísaným v príslušnom registri. Výpis z registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

1.3. Nájomca prehlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy disponuje finančnými prostriedkami v dostatočnom objeme potrebnom na splnenie všetkých jeho povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a tieto finančné prostriedky vzhľadom na verejný záujem prednostne vynaloží na splnenie povinností vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy.

1.4. Obecné zastupiteľstvo v Priepasnom v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Priepasné a s majetkom štátu, ktorý užíva obec zo dňa 7.12.2023 schválilo túto zmluvu dňa 20.5.2024 uznesením č. 231/2024.

Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Priepasné tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

II. Predmet zmluvy

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor nachádzajúci sa v budove so súpisným číslom 212, ktorá sa nachádza na území obce Priepasné (*objekt s potravinami a pohostinstvom*) na parcele registra KN-C č. 15290/6 zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 284 m² zapísanej na Správe katastra Myjava, katastrálne územie Priepasné na liste vlastníctva č. 765 a to nebytový priestor s príslušenstvom vo výmere celkom 97,07 m² pozostávajúci z :

1. Hostinca o celkovej výmere 59,04 m²,

2. Hygienickej/technickej miestnosti o celkovej výmere 7,00 m²,
3. Skladu horného o celkovej výmere 14,83 m²,
4. WC (sociálneho zázemia) o celkovej výmere 8,38 m²
5. Schodiska do pivnice o výmere 7,82 m²

Prenajaté nebytové priestory sú vyznačené v situačnom nákrese č. 1 a 2 a sú prílohou č. 3 a 4. tejto zmluvy.

Budova v Prieipasnom so súpisným číslom 212 je budova obchodu a služieb a je v nezrekonštruovanom stave. Súčasťou stavby sú podpivničené priestory, manipulačný priestor / rampa, prístupy a terasy v situačného výkresu č. 1 v prílohe č. 3 tejto zmluvy. Prenajímateľ oprávňuje nájomcu užívať súčasti stavby a to spoločné priestory, dvor, prístupy a terasu – podľa situačného výkresu č. 2 v prílohe č. 4 tejto zmluvy.

III. Účel nájmu

3.1. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje využívať za účelom poskytovania pohostinských služieb a pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom podnikania uvedenom vo výpise z obchodného registra ktorý je prílohou č. 1 k tejto zmluve.

Prenajímateľ nesúhlasí s tým, aby si nájomca v časti vyššie cit. nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, zriadil sídlo spoločnosti, ktoré bude zapísané do Obchodného a živnostenského registra.

3.2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory a súčasti stavby užívať výlučne na dohodnutý účel, pričom sa pre predpokladané prevažujúce pozitívne externality spojené s návštevnosťou, zvyšovaním atraktivity obce a pod. nevylučuje možnosť organizácie vlastných podujatí pre atraktivitu obce a udržateľnosť podnikania v obci na pozemku KCN p. č. 15290/5 za dodržania platných predpisov ustanovených zákonom alebo všeobecne záväzným nariadením obce. Pre organizovanie podujatí sa nevylučuje uzatvoriť podmienky osobitnou zmluvou.

3.3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

3.4. Prenajímateľ i nájomca zhodne potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára výslovne na dobu neurčitú, a to dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy.

4.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vykonať fyzickou obhliadkou vykonanou bezodkladne po podpísaní tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ Odovzdávajúci a preberajúci protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

4.3. Súčasťou Odovzdávajúceho protokolu bude aj súpis meračov na spotrebu vody, plynu, elektrickej energie, spolu s uvedením ich výrobného čísla a počiatočného stavu. Merač elektrickej energie môže byť počas trvania zmluvy prevedený na prenajímateľa na základe písomnej žiadosti.

V. Výška a splatnosť nájomného

5.1. Výška nájomného je dojednaná v súlade s odborným vyjadrením realitnej kancelárie SK HOME s. r. o. zo dňa 02.05.2024 a bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Prieipasné číslo 231/2024 zo dňa 20.5.2024 a predstavuje za celý predmet nájmu sumu 100,- €/mesačne (slovom: sto eur).

5.2. V sume nájomného nie sú zahrnuté žiadne náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý tvorí predmet nájmu, energie a ani žiadne iné platby.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné ročne vopred, v lehote 15 dní od doručenia faktúry prenajímateľa. Prvé nájomné vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi najneskoršie do 15 dňa po uplynutí kalendárneho mesiaca od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Ďalšie nájomné prenajímateľ vyúčtuje takto: ročne vopred vždy do konca marca daného roka.

5.4. Faktúra je daňovým dokladom a bude obsahovať hlavne tieto náležitosti:

- označenie prenajímateľa a nájomcu,
- číslo zmluvy,
- číslo faktúry,
- deň vystavenia a deň splatnosti faktúry,
- označenie peňažného ústavu a účtu na ktorý sa má platiť,
- fakturovanú sumu,
- pečiatku a podpis oprávnenej osoby

5.5. V prípade, že faktúra nebude obsahovať náležitosti uvedené v bode 5.4. tejto zmluvy, resp. nebude spĺňať náležitosti podľa príslušných daňových predpisov, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na prepracovanie. V takomto prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.

5.6. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatých priestorov.

VI. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ich úhrada

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje na základe faktúry doručenej prenajímateľovi uhrádzať mesačné zálohy za odber elektrickej energie a za odberné miesta, za odber plynu a za odberné miesta, za odber vody a za odberné miesta, v rovnakej výške ako mu dodávateľ služieb doručil priamo obci podľa zálohovej alebo vyúčtovacej faktúry v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre. Nedoplatky, resp. preplatky budú vyrovnané po doručení zúčtovania a to do 30 dní od jeho doručenia. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca si zabezpečuje vyvoz žumpy (septiku) a všetky potrebné revízie včas a podľa predpisov na vlastné náklady, podľa platných predpisov a jeden originál vykonanej revízie a vývozu žumpy doručuje preukázateľne prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať a zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu v obci Priepasné na vlastné náklady a podľa platného všeobecne záväzného nariadenia obce Priepasné. Za týmto účelom prenajímateľ poskytne nájomcovi potrebnú súčinnosť, resp. predloží na vyžiadanie splnomocnenie.

6.2. Nájomca je oprávnený uzatvoriť osobitné zmluvy na odvoz odpadu prípade na dodávku iných služieb, na upratovanie, zimnej údržby, strážnej služby v spoločných a verejných priestoroch vyznačených pod č. 5.,10.,7.A v situačnom výkrese č.1 a č. 2 bez nákladov prenajímateľa. Situačný výkres č. 1 a č. 2 je prílohou č. 3 a č. 4 tejto zmluvy.

6.3. S prihliadnutím na bod 6.1. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady vykonávať údržbu a príslušnými právnymi predpismi pravidelnú požadovanú revíziu plynových kotlov a zariadení, vrátane revízií elektrických zariadení zriadených, užívaných k a súvisiacich s premetom nájmu podľa čl. II tejto zmluvy.

VII. Osobitné zmluvné dojednania

7.1. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania tohto nájomného vzťahu bude vykonávať kompletnú bežnú aj generálnu údržbu predmetu nájmu rovnako ako aj nevyhnutné opravy alebo úpravy z vlastných finančných prostriedkov, t. j. na svoje náklady.

7.2. Nájomca smie realizovať zhodnotenie predmetu nájmu a všetkých užívaných priestorov bez písomného odsúhlasenia prenajímateľom podľa bodu 7.3.

7.3. Náklady, ktoré nájomca z vlastných finančných prostriedkov použije na technické zhodnotenie (napr. aj zateplenie, elektrické, plynové rozvody, priedčky, vodovodné batérie, výmena okien, oplatenie a pod.) predmetu nájmu zostávajú vlastníctvom obce bez nároku na ich vymoženie a po ukončení nájmu zostávajú obci Priepasné.

7.4. Nájomca je povinný predchádzať akýmkoľvek škodám predmetu nájmu a užívaných priestorov a pre tento účel je oprávnený poistiť predmet nájmu a užívané priestory na vlastné náklady.

VIII. Práva a povinnosti prenajímateľa

8.1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu na užívanie v súlade s odovzdávacím a preberajúcim protokolom, podľa tejto zmluvy.

Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.

8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku alebo na zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

8.3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, spravidla však za prítomnosti zástupcu nájomcu, kontrolovať priebeh rekonštrukcie, resp. stavebných prác.

8.4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.

Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.

IX. Práva a povinnosti nájomcu

9.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu a v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu a užívané priestory obvyklým spôsobom, výlučne na dohodnuté účely v súlade so zásadami riadneho hospodárenia a v súlade s právnymi predpismi, všeobecne záväznými nariadeniami obce a záväznými technickými normami, tým nie sú dotknuté ustanovenia podľa článku VII. tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený užívať, realizovať zhodnotenie predmetu nájmu a všetkých užívaných priestorov a udržiavať na vlastné náklady podľa čl. VII. aj príslušné prístupové cesty, rampu, priestor pred obchodom, schody, terasu, oplotenie všetko na parcele č. 15290/5 zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 961 m² zapísanú na Správe katastra Myjava, katastrálne územie Priepasné v liste vlastníctva č. 765 slúžia pre zásobovanie, technické zázemie prevádzky, podnikanie a podujatia vyznačených v situačnom nákrese v prílohe č. 3 a 4 tejto zmluvy označené pod číslom 7.A, 9. a 10

Nájomca je povinný chrániť, kosiť a udržiavať predmet nájmu a užívané príslušné prístupové cesty, rampu, priestor pred obchodom, schody, terasu, oplotenie a iné príslušenstvo všetko na parcele č. 15290/5 pred poškodením a zničením a zdržať sa akejkoľvek činnosti obmedzujúcej prevádzku ostatných užívateľov. Škody, ktoré nájomca spôsobí na predmete nájmu je povinný odstrániť na vlastné náklady.

Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa, najneskôr však v lehote 8 pracovných dní od zmeny o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. obchodné meno, právna forma, sídlo a pod.), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu, začatie súdnych a trestných konaní (aj konania začaté len vo veci) týkajúcich sa hoci aj nepriamo plnenia ustanovení tejto zmluvy a pod.

Nájomca berie na vedomie Zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 27.10.2022 a jej obsah, ktorej úplné znenie je zverejnené v Centrálnom registri zmlúv SR (<https://www.crz.gov.sk/zmluva/7053004/>)

9.2. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konaní, ktorým by mohol rušiť výkon užívateľov, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním nehnuteľností, ktoré vznikli jeho zavinením príp. z neobstaranosti, zavinením príp. neobstaranosťou osôb, ktoré zamestnáva alebo ktorým nehnuteľnosti sprístupnil, a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Nájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu nájomca neodstráni, je oprávnený tak urobiť prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody, navýšené o 15 % (pätnásť percent) z titulu zmluvnej pokuty.

9.3. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov na úseku BOZP, protipožiarnej ochrany, hygieny a ochrany životného prostredia a zabezpečiť si príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.

9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce

a) pre ochranu pred požiarmi v zmysle zákona MV SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii

b) pre vykonávanie odborných prehliadok a odborných skúšok v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia

c) pre vykonávanie odbornej prehliadky a odbornej skúšky elektrických spotrebičov a elektrického ručného náradia v zmysle STN 331600 a 331610.

d) pre plnenie potrebných opatrení po celú dobu nájmu a je povinný dodržiavať všetky právne predpisy najmä v oblasti ochrany životného prostredia, nakladania s odpadmi, hygienické a zdravotné predpisy.

Ďalej je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečovať vykonanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, najmä, nie však výlučne elektrických zariadení, plynových zariadení, kontroly elektrických spotrebičov, odborných prehliadok a a na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie zistených závad.

Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiaru ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa aktuálne platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný spolu s vrátením nehnuteľností odovzdať prenajímateľovi všetky revízne správy za obdobie trvania nájmu vydané pre všetky vyhradené technické zariadenia.

9.5. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať k nehnuteľnostiam akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb okrem tých, ktoré explicitne uvádza táto zmluva.

9.6. V prípade havarijného stavu predmetu nájmu je nájomca povinný bezodkladne tento stav odstrániť na svoje náklady a informovať o tejto skutočnosti prenajímateľa. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa a poisťovních udalostiach v zmysle poisťovnej zmluvy prenajímateľa s ktorou bol oboznámený.

9.7. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť všetky opravy súvisiace s užívaním nehnuteľností (a to tak pred začatím rekonštrukčných a stavebných prác, počas ich výkonu, ako aj po ich ukončení).

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí na svoje náklady aj opravy po uplynutí záruky na stavebné práce vykonávané počas rekonštrukcie a stavebných úprav nehnuteľností (najmä napr.: opravu fasád, vnútorných omietok, obkladov stien, výmenu podláh, podlahových krytín, dlažieb, strešnej krytiny, opravu komínov, opravu zariadení ústredného kúrenia, opravu vodovodných a kanalizačných rozvodov, opravu elektrických a plynových rozvodov a pod.). K vykonaniu týchto opráv je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o písomný súhlas.

9.8. Nájomca po celú dobu nájmu nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosti alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9.9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu na predmete nájmu.

Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.

9.10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do takého stavu, ktorý zodpovedá zmyslu, účelu a trvaniu zmluvy (t.j. v prípade ukončenia nájmu po ukončení rekonštrukcie uviesť nehnuteľnosti do stavu po rekonštrukcii a pod.) a vrátiť ich prenajímateľovi v užívania schopnom stave.

Povinnosť vrátiť nehnuteľnosti prenajímateľovi sa považuje za splnenú vrátením kľúčov od nehnuteľností a odovzdaním kompletnej technickej dokumentácie od nehnuteľností ktorú vyhotovil nájomca počas užívania nájmu a neodovzdal ju prenajímateľovi počas užívania nájmu (napr. revízne správy, projektovú dokumentáciu, posudky a pod.), ktoré má nájomca v zmysle zmluvy odovzdať prenajímateľovi.

X. Doručovanie

10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zmluvnej strany, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu sídla alebo bydliska druhej zmluvnej strane uvedenej v tejto zmluve, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosti je možné doručiť jedine poštou ako doporučenú zásielku.

10.2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť – revíznu správu, projektovú dokumentáciu, posudky a pod., sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom

10.3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak bola písomnosť zaslaná na platnú adresu v zmysle tejto zmluvy a pošta ju vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo ak zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

10.4. V prípade zmeny doručovacej adresy je každá zmluvná strana o tejto skutočnosti povinná informovať písomne druhú zmluvnú stranu.

Do oznámenia zmeny sa za platnú doručovaciu adresu považuje adresa zmluvnej strane uvedená v tejto zmluve resp. adresa naposledy písomne oznámená.

XI. Ukončenie nájomnej zmluvy

11.1. Zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to z nasledovných dôvodov:

a) prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.

11.2. Nájomca je povinný akékoľvek zmluvné vzťahy, ktoré vychádzajú zo zmluvy a ku ktorým dal prenajímateľ súhlas, dohodnúť tak, aby tieto skončili vždy aj pri ukončení zmluvy.

11.3. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi.

XII. Investície do nehnuteľnosti

12.1. Nájomca sa zaväzuje vynaložené investície – zhodnotenie nehnuteľnosti ponechať obci.

XIII. Sankcie

13.1. Prenajíateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,- € (slovom: dvesto eur) a nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:

- a) uhradiť nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom riadne a včas,
- b) informovať prenájomcu riadne a včas o zmenách údajov nájomcu,
- c) nájomca prevádza stavebné úpravy v rozpore s odsúhlaseným projektom prác,
- d) nájomca poruší stavebný zákon pri stavebných úpravách prenajatého nebytového priestoru a napriek upozorneniu príslušným úradom nezjedná nápravu v lehote ním určenej,
- e) nájomca neumožní zástupcovi prenájomcu kontrolu užívania nehnuteľností (vrátane kontroly stavebných úprav),
- f) nájomca nevedie riadne stavebný denník o prevedených stavebných úpravách,
- g) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenájomcu porušujú poriadok, alebo klud v prenajatom priestore a okolí alebo znemožňujú alebo sťažujú užívanie ostatných nebytových priestorov v budove
- h) nájomca porušil povinnosť riadne a včas vrátiť prenajaté nebytové priestory po skončení nájmu; nárok na zmluvnú pokutu vzniká za každý aj začatý týždeň trvania omeškania
- i) nájomca nevykoná riadne a včas odborné prehliadky a/alebo skúšky vyhradených technických zariadení,
- j) nájomca nenakladá s odpadmi v zmysle platných právnych predpisov,
- k) nájomca nevráti kľúče od nehnuteľností
- l) nájomca neodovzdá kompletnú technickú dokumentáciu od nehnuteľností ktorú vyhotovil nájomca počas užívania nájmu a neodovzdal ju prenájomcu počas užívania nájmu (napr. revízne správy, projektovú dokumentáciu, posudky a pod.),

13.3. Nájomca má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,- € (slovom: dvesto euro) a prenájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti v prípade oneskorenej úhrady preplatku za služby spojené s energiami (plyn , električka), dodávkou vody a nájmom

13.4. Všetky dojednané zmluvné pokuty sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.

V prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia má prenájomca aj nájomca popri nároku na zmluvnú pokutu aj právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

XIV. Rozhodné právo

14.1 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

XV. Spoločné ustanovenia

15.1 Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si navzájom súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

15.2. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať iba vo forme písomného a číslovaného dodatku, pričom na strane prenájomcu sa vyžaduje predchádzajúce schválenie Obecným zastupiteľstvom obce Priepasné.

Dodatky budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

15.3 Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, alebo ak niektoré ustanovenia zmluvy stratia neskôr účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jej ustanovení.

Namiesto neúčinných alebo neplatných ustanovení alebo na úpravu vzťahov, ktoré nie sú právne upravené sa použijú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka, prípadne subsidiárne ustanovenia ďalších občianskoprávných predpisov, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie k obsahu a účelu ustanoveniam, ktoré stratili platnosť alebo účinnosť.

15.4 Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že žiadne ustanovenie tejto zmluvy nepovažujú za neprimerané, ani za priečiace sa dobrým mravom, ani poctivému obchodnému styku.

XVI. Záverečné ustanovenia

16.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s touto zmluvou riadne oboznámili, dôkladne si ju prečítali, zmluve rozumejú, súhlasia s jej obsahom, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju podpisujú.

16.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR v súlade s §47a Občianskeho zákonníka, tiež v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č.498/2011 Z. z. ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy platnom znení.

16.3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.

16.4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dve jej vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.

V Priepasnom dňa 4.6.2024

V Priepasnom dňa 4.6.2024

Prenajímateľ
Bc. Peter Czere
starosta obce

Nájomca
Patrik Kubica
konateľ

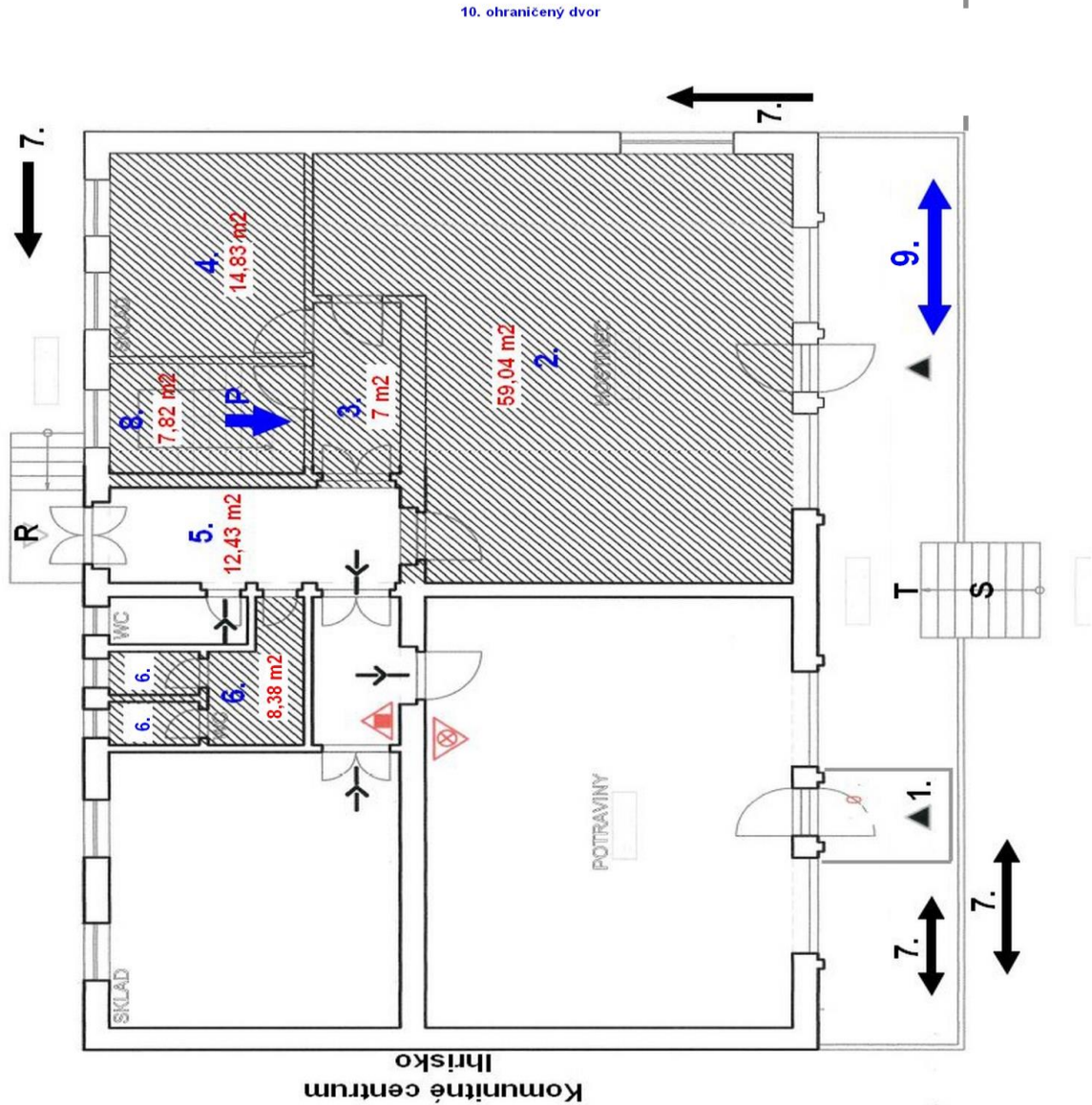
Príloha č 3 Zmluvy o nájme nebytových priestorov – Situačný náčrt 1

Situačný výkres

Objekt potravín s pohostinstvom, Priepasné 212

- Pohostinstvo - podlažie
- 1. Zariadenie obchodu
 - 2. Hostinec
 - 3. Hygienická / technická miestnosť
 - 4. Sklad
 - 5. Manipulačný priestor / rampa
 - 6. WC / sociálne zariadenie ženy / muži / umývaňe
 - 7. prístupové cesty
 - 8. rampa (R)
 - 9. priestor pred obchodom
 - 10. schody (S)
 - 11. terasa (T)
 - 12. Schodisko do pivnice (P)
 - 13. Priestor pred hostincom
 - 14. Ohraničený dvor

Spolu plocha prenájmu 1. až 5. : 97,01 m²



Príloha č 4 Zmluvy o nájme nebytových priestorov – Situačný náčrt 2

Situačný výkres

Objekt potravín s pohostinstvom, Prílepné 212

