

Z M L U V A

o nájme

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov
medzi

1. **Názov :** **Obec LIMBACH**
Sídlo : ulica SNP č. 55, 90091 LIMBACH
Zastúpená : JUDr. Branislavom KALMANOM, starostom obce
IČO : 00304891
DIČ : 2020662160
Bankové spojenie : SK76 0900 0000 0051 8113 4325

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

2. **Obchodné meno/názov :** **DB Gastro, s.r.o.**
Sídlo : Vinohradnícka 19, 90091 Limbach
Zastúpený : Erik Bednár, konateľ spoločnosti
IČO : 56613865
DIČ : 2122362737
IČ DPH : SK2122362737
Bankové spojenie: SK91 0200 0000 0050 6749 9857
Tel.č.: 0902714625
Email: erikbednar@icloud.com

Zapísaný v obchodnom registri: Mestským súdom Bratislava III

Oddiel : Sro, Vložka číslo: 182720/B

(ďalej len „*nájomca*“)

P R E A M B U L A :

- 1.1. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže vyhlásenej na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce LIMBACH číslo: A/5/OZ/2024/10-09 zo dňa 10.09.2024.
- 1.2. Víťazom verejnej obchodnej súťaže sa stal nájomca na základe vyhodnotenia komisie obce LIMBACH zo dňa 30.09.2024.

I

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci LIMBACH, katastrálne územie LIMBACH, obec LIMBACH, okres : PEZINOK, a to :
 - 1.1.1. nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe súpisné číslo 193, ktorá sa nachádza na pozemkoch :
 - (a) pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 170 o výmere 151 m², druh pozemku : zastavená plocha a nádvorie;
 - (b) pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 171 o výmere 140 m², druh pozemku : zastavená plocha a nádvorie;respektíve podľa údajov katastra nehnuteľností na pozemku
 - (c) pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo : 169 o výmere 356 m², druh pozemku : zastavená plocha a nádvorie.
zapísané na liste vlastníctva č. 426.
 - 1.1.2. pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo : 172/30 o výmere 93 m², druh pozemku : záhrada;
zapísané na liste vlastníctva č. 1430.
- 1.2. Nehnuteľnosti špecifikované v odseku 1.1., t.j. nebytové priestory podľa 1.1.1. a pozemok podľa 1.1.2. sa označujú pre účely tejto zmluvy ako „*predmet nájmu*“.
- 1.3. Nájomca berie na vedomie, že špecifikácia predmetu nájmu sa môže spresniť / upraviť podľa geometrického plánu, resp. podľa iných objektívnych skutočností. Za tým účelom strany uzatvoria dodatok k tejto Zmluve.

II

Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu (špecifikované v čl. I, ods. 1.1. tejto zmluvy) nájomcovi do dočasného užívania.
- 2.2. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť prenajímateľovi nájomné.

II

Účel nájmu

- 2.1. Nájomca sa zaväzuje, že bude využívať predmet nájmu na účely poskytovania pohostinských služieb.
- 2.2. Nájomca sa zaväzuje, že bude využívať predmet nájmu v súlade s povahou a určením predmetu nájmu.

III

Doba nájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na časové obdobie 10 rokov.
- 3.2. Časové obdobie nájmu začína plynúť okamihom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

IV

Nájomné a zábezpeka

Nájomné :

- 4.1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I (Predmet nájmu tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške : 387,84,-€ (slovom : *tristoosemdesiatšedem eur a osemdesiatštyri centov*) mesačne.
- 4.2. Nájomné je určené bez DPH.
- 4.3. Poplatky za energie, služby a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä vodné, stočné, elektrická energia, plyn, likvidácia odpadu a pod.) nie sú zahrnuté v nájomnom. Dodávku služieb podľa prvej vety si na vlastné náklady zabezpečuje nájomca.
- 4.4. Nájomné je splatné vopred, vždy do 7. (siedmeho) dňa mesiaca, za ktoré sa platí, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Za deň zaplatenia nájomného sa

považuje deň, v ktorý došlo k pripísaniu na účet prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi spravidla najneskôr 7 dní pred splatnosťou nájomného. Prenajímateľ zašle faktúru nájomcovi elektronicky na emailovú adresu erikbednar@icloud.com.

- 4.5. Ako spôsob platby bol dohodnutý spôsob bezhotovostného prevodu z účtu nájomcu na účet prenajímateľa alebo vložení v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 4.6. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou mesačnej splátky nájomného, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžného nájomného za každý deň omeškania s príslušnou platbou. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na úrok z omeškania alebo náhradu škody voči nájomcovi.
- 4.7. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych predpisov, alebo zavedením nových predpisov, prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné na ďalšie obdobie počínajúc prvým mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom došlo k vyššie uvedeným skutočnostiam. Prenajímateľ je povinný spolu s faktúrou za prvý mesiac zvýšenia predložiť podrobný výpočet novej výšky nájomného. Ak sa prenajímateľ stane platcom dane z pridanej hodnoty (DPH), nájomné sa zvyšuje o DPH.

4.8. Inflačná doložka :

- 4.8.1. Nájomné a platba podľa bodu 4.1. sa môže zvýšiť na základe zvýšenia inflácie vyhlasovanej (zverejňovanej) Štatistickým úradom SR.
- 4.8.2. Pre účely tejto zmluvy je relevantnou mierou inflácie ročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za príslušný kalendárny rok.
- 4.8.3. Prenajímateľ je oprávnený s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka jednostranne zvýšiť nájomné podľa bodu 4.1 o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien za prechádzajúci kalendárny rok.
- 4.8.4. K zvýšeniu nájomného podľa bodu 4.1. dochádza na základe doručenia písomného oznámenia s účinnosťou ku dňu 01.01. kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný doručiť písomné oznámenie podľa prvej vety spravidla do 30 (kalendárnych) dní od okamihu zverejnenia ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien za kalendárny rok Štatistickým úradom SR.
- 4.8.5. Nájomné a platba podľa bodu 4.1. sa môže aj znížiť na základe deflácie vyhlásenej (zverejnenej) Štatistickým úradom SR.

- 4.8.6 Pre účely tejto zmluvy je relevantnou mierou deflácie ročná miera deflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za príslušný kalendárny rok.
- 4.8.7 K zníženiu nájomného podľa bodu 4.1. dochádza na základe doručenia písomného oznámenia s účinnosťou ku dňu 01.01. kalendárneho roka. Nájomca je povinný doručiť písomné oznámenie podľa prvej vety do 30 (kalendárnych) dní od okamihu zverejnenia ročnej miery deflácie meranej indexom spotrebiteľských cien za kalendárny rok Štatistickým úradom SR.
- 4.8.8 Prenajímateľ je povinný s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka znížiť nájomné a platbu podľa o mieru deflácie meranej indexom spotrebiteľských cien za prechádzajúci kalendárny rok.
- 4.8.9 Avšak zníženie nájomného o mieru deflácie nemôže klesnúť pod sumu nájomného uvedeného v bode 4.1. tejto zmluvy.

Zábezpeka :

- 4.9. Nájomca je povinný do 3 (troch) dní od platnosti tejto Zmluvy vložiť na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného, t.j. vo výške 775,68,- € (slovom : *semstosedemdesiatpäť eur a šesťdesiatosem centov*).
- 4.10. Ak nájomca nesplní povinnosť podľa bodu 4.9., táto zmluva márnym uplynutím lehoty 3 (dní) od uzavretia zmluvy zanikne.
- 4.11. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený uspokojiť si akékoľvek finančné nároky voči nájomcovi podľa tejto zmluvy, ak ani v lehote 5 (piatich) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nesplní nájomca splatný záväzok voči prenajímateľovi.
- 4.12. Po zániku zmluvy, ak prenajímateľ nemá voči nájomcovi neuspokojené záväzky, vráti prenajímateľ v lehote 10 (desiatich) pracovných dní zábezpeku nájomcovi.

V

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 5.1. Predmet nájmu sa odovzdá na základe preberacieho protokolu, ktorý podpíšu obe strany.
- 5.2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a predmet nájmu v takomto stave akceptuje.

VI Práva a povinnosti zmluvných strán.

- 6.1. Prenajíateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať (ak nie je v odseku 6.4. uvedené inak).
- 6.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať poriadok a čistotu, pravidelne ho upratovať.
- 6.3. Nájomca nemôže meniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajíateľa. Nájomca nemá právo vykonávať v prenajatom objekte bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa žiadne stavebné úpravy, okrem drobných stavebných úprav podľa odseku 6.4.
- 6.4. Nájomca je povinný a oprávnený vykonávať drobné stavebné úpravy a opravy v hodnote 1.000,- € v jednotlivom prípade na vlastné náklady. Na vlastné náklady je nájomca povinný vykonávať aj opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržbu dverí, kovaní, zámkov, žalúzií, podláh, náterov stien a obnovu náterov stien a pod.
- 6.5. Ak chce nájomca vykonať stavené úpravy (investície) alebo opravy nad rámec odseku 6.4., je povinný požiadať prenajíateľa o súhlas. Nájomca berie na vedomie, o udelení súhlasu rozhoduje obecné zastupiteľstvo obce LIMBACH.
- 6.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto prác a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajíateľovi. Ak potreba týchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajíateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajíateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav kedykoľvek a znášať

obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím tejto súčinnosti.

- 6.8. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v predmete nájmu umožniť prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom elektriny a pod.).
- 6.9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred písomne odsúhlasiť.
- 6.10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia prenajímateľa vydané na zabezpečenia ochrany predmetnej nehnuteľnosti (v ktorej sa predmet nájmu nachádza) a majetku v tejto nehnuteľnosti.
- 6.11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti protipožiarnej ochrany (PO), v zmysle ktorých bude zabezpečovať PO v predmete nájmu a v plnej miere za to zodpovedať.
- 6.12. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúcemu stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia, a to ku dňu skončenia nájomného vzťahu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti kľúče alebo ovládače prevzaté od prenajímateľa od všetkých priestorov predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky alebo kód ovládača na účet nájomcu.

VII Podnájom

- 7.1. Nájomca nemá právo dať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do podnájmu alebo faktického užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.2. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do užívania tretej osobe, prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať.

VIII Skončenie nájmu

- 8.1. Nájom zaniká dohodou zmluvných strán.

- 8.2. Každá zo zmluvných strán je oprávnená písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.
- 8.3. Prenajíateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu z nasledovných dôvodov :
- 8.3.1. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - 8.3.2. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
 - 8.3.3. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - 8.3.4. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - 8.3.5. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa;
 - 8.3.6. nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť podľa tejto zmluvy a toto porušenie nenapraví a/alebo následky porušenia neodstráni ani v lehote 5 (piatich) pracovných dní po doručení písomnej výzvy zo strany prenajíateľa.
- 8.4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu z nasledovných dôvodov :
- 8.4.1. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
 - 8.4.2. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - 8.4.3. prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- 8.5. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane a končí uplynutím posledného dňa mesiaca daného trojmesačného obdobia.
- 8.6. Právo nájomcu alebo prenajíateľa odstúpiť od zmluvy nie je dotknuté. Dotknuté nie je ani ustanovenie odseku 4.10 čl. IV zmluvy.
- 8.7. V prípade nájmovcovho omeškania s vypratáním (vrátením) predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajíateľovi počas omeškania zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý deň omeškania až do vypratania (vrátenia) predmetu nájmu, a to bez ohľadu na zavinenie nájomcom, resp. či predmet nájmu počas tohto omeškania nájomca skutočne užíval.

IX

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
- 9.2. V otázkach touto zmluvou výslovne neupravených sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jej podpísaní jeden.
- 9.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom 01.01.2025.
- 9.5. Zmluva nadobúda účinnosť zverejnením podľa osobitného všeobecne záväzného predpisu.
- 9.6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V LIMBACHU, dňa 11.12.2024

V LIMBACHU, dňa 11.12.2024

