

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestoroch

medzi

Prenajíateľom:

Obec Brestov

sídlo: Brestov 99, 082 05 Šarišské Bohdanovce

IČO: 00326844

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., IBAN: SK05 5600 0000 0005 7174 7001

v zastúpení: Jozef Šoltés – starosta obce

/ďalej len „prenajíateľ“/

a

Nájomcom:

Lumar Food s.r.o.

sídlo: Sofijská 2478/22, Košice - mestská časť Sídliisko Ťahanovce 040 13

IČO: 50 903 519

DIČ: 212 05 238 34

bankové spojenie: SK13 7500 0000 0040 2466 8716

v zastúpení: Ľuboš Lefkovič – konateľ

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej spoločne tiež len „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“/

za týchto podmienok:

Článok I. Predmet nájmu

1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 397, v kat. úz.: Brestov, obec: Brestov, okres: Prešov, a to stavby so súp.č. 99, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: kultúrny dom, stojacej na pozemku CKN s parc.č. 174, /ďalej tiež len „budova“/.

1.2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v budove špecifikovanej v bode 1.1., a to priestory bývalého pohostinstva, nachádzajúce na prvom nadzemnom podlaží budovy vľavo od hlavného vstupu do budovy o celkovej výmere 62 m², a pivnicu, nachádzajúcu sa v suteréne budovy, o celkovej výmere 10 m² /ďalej len „predmet nájmu“/.

1.3. Nájomca je oprávnený spoločne s predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory v budove, a to WC zariadenie o výmere 7 m² a vstupnú chodbu o výmere 8 m², ktoré zároveň slúžia pre užívanie a potreby prenajímateľa.

Článok II. Účel nájmu

2.1. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu bude užívať výlučne za účelom prevádzkovania pohostinstva alebo iného obdobného reštauračného zariadenia v súlade so svojím predmetom činnosti.

2.2. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využitia predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III.

Nájomné a platby za úhradu služieb spojených s nájmom

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 110 EUR mesačne /slovom: stodesať eur/ (ďalej len „nájomné“).

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy alebo v hotovosti do pokladne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné je splatné vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca za nasledovný kalendárny mesiac.

3.3. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby súvisiace s nájmom.

3.4. Za dodávky tepla (pozn. vykurovanie objektu plynom) je nájomca povinný platiť zálohovú platbu 10 EUR mesačne s tým, že nájomca sa zaväzuje hradiť celkovo 10 % celkových nákladov na plyn spotrebovaný v celej budove. Vyúčtovanie zálohových platieb za plyn sa uskutoční raz ročne podľa faktúry vystavenej prenajímateľom dodávateľom plynu, a to v lehote do 30 dní odo dňa od doručenia ročného vyúčtovania plynu dodávateľom.

3.5. Za dodávky pitnej vody sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi cenu (vodné) vo výške uvedenej vo Všeobecne záväznom nariadení obce Brestov o podmienkach dodávky pitnej vody z verejného vodovodu, platnej v danom kalendárnom roku, vypočítanú podľa stavu skutočnej spotreby zistenej samostatným vodomermom v predmete nájmu raz ročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou do 15 dní odo dňa jej vystavenia. Ku dňu 1.1.2018 je vodné určené vo výške 0,35 EUR za 1 m³.

3.6. Na vývoze žumpy sa nájomca zaväzuje podieľať vo výške nákladov za jeden vývoz žumpy raz ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou do 15 dní odo dňa jej vystavenia. Za vývoz komunálneho odpadu bude nájomca uhrádzať poplatok za komunálny odpad vo výške určenej v príslušnom Všeobecne záväznom nariadení obce Brestov s tým, že pre účely výpočtu výšky poplatku je ukazovateľ produkcie komunálnych odpadov sa určuje vo výške 2.

3.7. Súčasťou poskytovaných služieb súvisiacich s nájmom nie je dodávka elektrickej energie. Spotrebu elektrickej energie si bude uhrádzať nájomca samostatne v zmluvnom vzťahu priamo s dodávateľom elektrickej energie na základe samostatného elektromera prevádzky.

3.8. Zmluvné strany sa dohodli, že prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrad za súvisiace služby, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.

3.9. Nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy zložiť na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví zmluvy kauciu vo výške dvojnásobku nájomného, uvedeného v bode 3.1. tejto zmluvy, t.j. vo výške 220 EUR. Prostriedky z poskytnutej kaucie je prenajímateľ oprávnený jednostranne započítavať na akékoľvek včas neuhradené pohľadávky vzniknuté zo zmluvného

vzťahu s nájomcom, a to najmä pohľadávky na nájomnom a na úhradách za poskytnuté služby, náhradu škody a zmluvné pokuty. Po použití hoci len časti kaucie je nájomca povinný doplniť kauciu do pôvodnej výšky na základe výzvy prenajímateľa, v lehote do 15 dní odo dňa jej doručenia prenajímateľom nájomcovi.

4.10. Zmluvné strany sa dohodli, že s ohľadom na potrebu vykonania rekonštrukčných prác podľa bodu 4.1. tejto zmluvy nájomca nie je povinný platiť nájomné ani platby za služby poskytované prenajímateľom po dobu vykonávania týchto rekonštrukčných prác s tým, že povinnosť platiť nájomné a platby za služby poskytované prenajímateľom mu vznikne až dňom ukončenia rekonštrukčných prác, o čom bude medzi zmluvnými stranami spísaný osobitný protokol.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy si predmet nájmu riadne obhliadol a je uzrozumený so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberá v pôvodnom stave. Nájomca berie na vedomie, že v predmete nájmu je potrebné vykonať rekonštrukčné práce podľa potrieb prevádzky nájomcu po dohode s prenajímateľom. Pri vykonávaní rekonštrukčných prác v predmete nájmu sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť, vrátane sprístupnenia priestorov po dobu potrebnú na vykonanie rekonštrukčných prác s tým, že si voči prenajímateľovi nebude uplatňovať žiadne nároky z dôvodu, že predmet nájmu nemohol v tomto čase užívať. Nájomca sa zaväzuje podieľať na nákladoch za rekonštrukciu predmetu nájmu v rozsahu 50 % z celkových nákladoch formou zvýšeného nájomného, ktoré bude dohodnuté osobitne v dodatku k tejto zmluve.

4.2. Počas trvania nájmu je nájomca povinný udržiavať predmet nájmu, užívať ho riadnym spôsobom a vykonávať na svoje náklady bežnú údržbu a drobné opravy. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné zásahy v predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Za bežnú údržbu a drobné opravy sa v tomto prípade považuje suma do 200 EUR jednotlivo. Väčšie opravy, znemožňujúce užívanie predmetu nájmu riadnym spôsobom a presahujúce sumu 200 EUR zabezpečí prenajímateľ po dohode s nájomcom na vlastné náklady. To neplatí v prípade, ak ide o odstraňovanie poruchy alebo závady, ktorú spôsobil nájomca v dôsledku porušenia svojich povinností podľa tejto zmluvy alebo podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade opráv alebo úprav predmetu nájmu, ktoré nie sú nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu riadnym spôsobom (napr. modernizácia priestoru, stavebné úpravy priestoru podľa požiadaviek nájomcu, estetické zmeny a pod.), je nájomca oprávnený takéto úpravy vykonať len po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Povinnosť nájomcu finančne sa podieľať na nákladoch na rekonštrukčné práce podľa bodu 4.1. tejto zmluvy týmto nie je dotknutá.

4.3. Súčasťou predmetu nájmu nie je jeho vnútorné vybavenie, ktoré si zabezpečí sám nájomca na vlastné náklady.

4.4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

4.5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonania opráv. Vo výnimočných prípadoch – havária, požiar, živel je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu

nájomcu. vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.

4.6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.

4.7. Nájomca je povinný užívané nebytové priestory riadne zabezpečiť, dodržiavať požiarnebezpečnostné predpisy a opatrenia, predpisy o manipulácii s odpadmi, predpisy, týkajúce sa ochrany životného prostredia a ochrany verejného poriadku ako aj povinnosti, vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných nariadení obce Brestov. Nájomca zabezpečí, aby v predmete nájmu nedochádzalo k rušeniu nočného pokoja.

4.8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ; v opačnom prípade zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám v dôsledku porušenia tejto povinnosti.

4.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca vykoná s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa stavebné úpravy na predmete nájmu, nemá nárok, a to ani po skončení nájmu na úhradu nákladov ním vynaložených na stavebné úpravy ani nárok na vrátenie týchto investícií, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom pred vykonaním stavebných prác nedohodnú písomne inak.

4.10. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách údajov nájomcu (obchodné meno, sídlo, právna forma a pod.) ako aj o vstupe do likvidácie, o vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu alebo nariadenie exekúcie na jeho majetok.

Článok V.

Doba trvania nájmu

5.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa **1.1.2018**.

5.2. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy riadne prevzal od prenajímateľa predmet nájmu a tento skontroloval a prezrel, oboznámil sa s jeho stavom, ku ktorému nemá žiadne výhrady.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť len z nižšie uvedených taxatívnych dôvodov :

- a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení tejto nájomnej zmluvy,
- b) právnym zánikom nájomcu,
- c) zánikom predmetu nájmu,
- d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak:

- nájomca sa dostane do omeškania so zaplatením ceny nájmu alebo úhrad za poskytnuté služby, súvisiace s nájmom, o viac ako 60 dni po lehote ich splatnosti,
- nájomca opakovane poruší iné povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy, napriek tomu, že bol na také porušenie povinností zo strany prenajímateľa písomne upozornený v období predchádzajúcich dvoch mesiacov; za opakované porušenie povinností nájomcu sa považuje aj neodstránenie protiprávneho stavu alebo následkov predchádzajúceho porušenia povinností nájomcu v lehote do jedného mesiaca odo dňa zaslania písomného upozornenia prenajímateľa,
- nájomca stratí oprávnenie na vykonávanie podnikateľskej činnosti podľa účelu nájmu v tejto zmluve,

- e) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak:

- predmet nájmu sa stane z dôvodu porušenia povinností na strane prenajímateľa bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel po dobu viac ako jedného mesiaca,
 - prenajímateľ opakovane poruší iné povinností prenajímateľa podľa tejto zmluvy, napriek tomu, že bol na také porušenie povinností zo strany nájomcu písomne upozornený v období predchádzajúcich dvoch mesiacov; za opakované porušenie povinností nájomcu sa považuje aj neodstránenie protiprávneho stavu alebo následkov predchádzajúceho porušenia povinností prenajímateľa v lehote do jedného mesiaca odo dňa zaslania písomného upozornenia nájomcu,
- f) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez udania dôvodu s tým, že výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane; prenajímateľ je s ohľadom na investície nájomcu do predmetu nájmu oprávnený túto zmluvu vypovedať najskôr po uplynutí 5 rokov odo dňa začatia nájmu podľa bodu 5.1. tejto zmluvy.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
- 6.2. Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
- 6.3. Na práva a povinností zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
- 6.4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 6.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Brestove, dňa 01.01.2018

V Brestove, dňa 01.01.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Brestov
Jozef Šoltés - starosta

.....
Lumar Food s.r.o.
Ľuboš Lefkovič – konateľ