

Zmluva o nájme č. ID 859

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka medzi

zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obec Trebatice

Sídlo:

Hlavná ulica 247/107

922 10 Trebatice

V zastúpení:

Mgr. Juraj Valo – starosta obce

IČO:

00313106

DIČ:

2020531007

IČ DPH:

nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie:

Slovenská sporiteľňa, a. s.,

IBAN:

SK73 0900 0000 0051 5999 9728

SWIFT/BIC

GIBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Margita Jusufi - IMPERIA

Sídlo:

Hlboká 4380/64, 921 01 Piešťany

V zastúpení:

Margita Jusufi

IČO:

53865723

DIČ:

1127150673

IČ DPH:

nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie:

Slovenská sporiteľňa, a. s.

IBAN:

SK97 0900 0000 0052 2067 5803

Fakturačná adresa:

Margita Jusufi – IMPERIA

Hlboká 4380/64, 921 01 Piešťany

zapísaný v Živnostenskom registri SR, vedenom v registri Okresného úradu Piešťany, číslo živnostenského registra 230- 22447.

(ďalej len „nájomca“)

prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo tiež ako „zmluvná strana“.

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľností a to stavby súpisné číslo 247 budova postavená na parcele registra „C“ parc. č. 411/2 (ďalej aj len „budova súp. č. 247“) a pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo 410 o výmere 454 m² druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1000 pre okres Piešťany, obec Trebatice, katastrálne územie Trebatice.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie:

- a) nebytové priestory nachádzajúce sa v budove súp. č. 247 (kultúrny dom) bližšie označenej v odseku 1 tohto článku zmluvy, o celkovej výmere 256,80 m² a to na I. NP:
- reštaurácia o výmere 57,60 m²
 - kuchyňa nachádzajúca sa pri sále kultúrneho domu, ktorej súčasťou je sklad, spolu o výmere 42,00 m²
 - miestnosť pri kuchyni o výmere 28,00 m²
 - chodba o výmere 18,50 m²
 - toalety muži a toalety ženy, spolu o výmere 11,70 m²
- v suteréne:
- miestnosť bývalej kuchyne kultúrneho domu o výmere 35 m² (skladové priestory)
 - miestnosť o výmere 64 m² (tzv. „Peklo“)
- Prenajaté nebytové priestory sú graficky vyznačené v nákrese, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.
- b) časť o výmere 47 m² pozemku parcela registra „C“ parc. č. 410 bližšie označenej v odseku 1 tohto článku zmluvy – vonkajšie priestranstvo slúžiace ako terasa. Prenajatá časť pozemku parcela registra „C“ parc. č. 410 je graficky vyznačená v nákrese, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.
- (ďalej majetok prenajímateľa, prenechaný nájomcovi na dočasné užívanie, označený vyššie v písm. a) a písm. b) tohto odseku spoločne len „predmet nájmu“).
3. Nájomca je oprávnený v nevyhnutnom rozsahu využívať spoločné priestory v budove súp. č. 247 za účelom prístupu do prenajatých nebytových priestorov.
 4. Predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi do užívania spolu s hnutelnými vecami v majetku prenajímateľa, ktorých zoznam je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
 5. Z odovzdania a prevzatia predmetu nájmu uzatvoria zmluvné strany písomný protokol.

II. Účel nájmu

Nájomca bude užívať predmet nájmu na vykonávanie svojej podnikateľskej činnosti – prevádzkovanie reštauračného a pohostinského zariadenia.

III. Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Trebatíciach č. 102/8/2024 zo dňa 28.08.2024 vo výške 18 €/m²/rok, čo predstavuje celkové nájomné za obdobie od 10. septembra 2024 do 31. decembra 2024 vo výške 1 692,96 € za celý predmet nájmu a od 1. januára 2025 do 30. septembra 2025 vo výške 4 090,06 € za celý predmet nájmu. Výška nájomného je bez dane z pridanej hodnoty.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné jednorazovo za príslušný kalendárny rok nasledovne:
 - do 30. septembra 2024 vo výške 1 692,96 €
 - do 31. januára 2025 vo výške 4 090,06 €na základe vystavenej faktúry zo strany prenajímateľa, ktorá bude zaslaná poštou na fakturačnú adresu nájomcu a súčasne do e-mailovej schránky nájomcu – imperiagj@gmail.com.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to najmä za elektrickú energiu, vodné a stočné, vykurovanie, plyn a komunálny odpad.

4. Platby za elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať nasledovne:

- zálohové platby sa po dohode zmluvných strán stanovujú na 150,00 €/mesiac a uhrádzané budú štvrťročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom
 - vyúčtovanie zaplatených záloh vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa elektrickej energie, pričom nájomcovi bude účtovať cenu (vrátane DPH) vyfakturovanú dodávateľom za spotrebu nameranú na elektromere č. 1936872 (reštaurácia a ostatné prenajaté nebytové priestory okrem kuchyne) a na elektromere č. 4674499 (kuchyňa).
5. Platby za dodávku pitnej vody (ďalej aj ako „vodné“) a za odvádzanie a čistenie splaškových vôd (ďalej aj ako „stočné“) bude prenajímateľ účtovať nájomcovi nasledovne:
- zálohové platby sa po dohode zmluvných strán stanovujú na 20,00 €/mesiac, osobitne za vodné a 20 €/mesiac osobitne za stočné a uhrádzané budú štvrťročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom
 - vyúčtovanie zaplatených záloh za vodné vykoná prenajímateľ štvrťročne najneskôr raz ročne na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa vody za spotrebu nameranú na vodomere, ktorý sa nachádza vo vodomernej šachte na Kultúrnej ulici v Trebaticiach, po odrátaní spotreby nameranej na podružnom vodomere, ktorý je umiestnený na obecnom úrade- v archíve
 - vyúčtovanie zaplatených záloh za stočné vykoná prenajímateľ štvrťročne najmenej raz ročne podľa stavu vodného v zmysle predchádzajúceho bodu.
6. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľ účtovať nájomcovi faktúrami a nájomca ich bude uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadnú zmenu bankového spojenia prenajímateľ oznámi nájomcovi.
7. Platby za vykurovanie a spotrebu zemného plynu bude nájomca uhrádzať priamo ich dodávateľom na základe zmluvných vzťahov s dodávateľmi.
8. Poplatok za komunálny odpad bude nájomca uhrádzať na základe výmeru vydaného Obcou Trebatice ako správcom dane podľa príslušných právnych predpisov a všeobecne záväzného nariadenia.

IV.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 10. septembra 2024 do 30. septembra 2025.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmu v prípade, ak dodržiava povinnosti nájomcu a ďalšie podmienky podľa tejto zmluvy a ak požiadá o predĺženie nájmu písomnou žiadosťou doručenou prenajímateľovi najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a bude akceptovať nájomné stanovené prenajímateľom minimálne vo výške znaleckého posudku.
3. V prípade predĺženia nájmu v zmysle ods. 2 tohto článku a úprave výšky nájomného uzavrú zmluvné strany písomný dodatok k tejto zmluve.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu dohodnutej v čl. IV. odsek 1 tejto zmluvy okrem prípadu, ak dôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle čl. IV. odsek 2 tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím doby nájmu možno nájom skončiť:
 - a) kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán podľa odseku 4 tohto článku
 - c) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán podľa odseku 5 tohto článku.

3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. a nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 odsek 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí v nej byť uvedený dôvod výpovede. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Každá zo zmluvných strán je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch stanovených zákonom alebo dohodnutých v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy aj podľa § 679 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
5. Nájom zaniká z dôvodov stanovených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb..

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy a v tomto stave ho udržiavať. Nájomca vyhlasuje, že je uzrozumený so stavom predmetu nájmu a v stave, v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy, predmet nájmu berie do užívania.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca na budove súp. č. 247 pri vchode umiestnil primerané označenie svojho obchodného mena, prípadne predmetu činnosti a otváracích hodín.
3. Nájomca
 - a) sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne a na dohodnutý účel uvedený v čl. II tejto zmluvy.
 - b) je povinný na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane drobných opráv.
Bežná údržba spočíva najmä v drobných opravách a udržovaní predmetu nájmu a jeho zariadenia a vybavenia, ako aj v čistení chodníka a odpratávaní snehu z chodníka pred budovou súp. č. 247. Drobnými opravami na účely tejto zmluvy sú opravy v hodnote do 300 € (slovom: tristo eur) za jednotlivú opravu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
 - c) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť výkon týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 - d) sa zaväzuje strpieť obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.
 - e) je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
 - f) je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, po predchádzajúcom oznámení prenajímateľom a v prítomnosti konateľa alebo povereného zamestnanca nájomcu, ktorých prítomnosť na kontrole sa nájomca zároveň zaväzuje zabezpečiť.
 - g) je povinný umožniť bez zbytočného odkladu po oboznámení prenajímateľa o vzniku havárie v budove súp. č. 247 alebo priamo v predmete nájmu, prenajímateľovi prístup k elektrickým a iným rozvodom nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
4. Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi a požiarnej prevencii. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.

5. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom vznikajúcim z jeho prevádzky v predmete nájmu v súlade so všeobecne záväznými a ostatnými právnymi predpismi.
6. Nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok zariadení v predmete nájmu stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca je ďalej povinný zabezpečovať na vlastné náklady pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v predmete nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami. Na požiadanie odborného pracovníka prenajímateľa je nájomca povinný mu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok, odborných skúšok alebo revízií. V nebytových priestoroch, ktoré sú užívané spoločne nájomcom a prenajímateľom, resp. do ktorých svojim charakterom zasahuje vedenie elektrickej energie či plynu bude revízie zabezpečovať prenajímateľ.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu (zariadenie, zásoby a pod.), ktorý sa nachádza v predmete nájmu, vzniknuté stratou, odcudzením, poškodením alebo zničením bez zavinenia prenajímateľa.
8. Poistenie majetku nájomcu (zariadenia, zásob a pod.) nachádzajúceho sa v predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
9. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení nájomcu.
10. A skladu materiálu CO
11. Za účelom rozvíjania spolupráce nájomcu a prenajímateľa a podpory spoločenského a kultúrneho života v obci sa nájomca zaväzuje bezodplatne umožniť prenajímateľovi užívanie kuchyne nachádzajúcej sa pri sále kultúrneho domu (vrátane zariadenia a vybavenia kuchyne ako i sociálnych zariadení) pri podujatiach organizovaných prenajímateľom resp. miestnymi organizáciami či občianskymi združeniami v zmysle najmenej 2 mesiace vopred zadanej písomnej požiadavky obce na organizáciu spoločenského podujatia adresovanú nájomcovi.
12. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na bezplatnom využití časti predmetu nájmu – chodba na 1 NP za účelom sprístupnenia obecnej knižnice nachádzajúcej sa na 1 NP návštevníkom knižnice ako i za účelom sprístupnenia serverovne, archívu obce a skladu materiálu COO na 1 NP starostom obce, povereným zamestnancom obce, resp. zástupcom spol. Lombard s.r.o. ako správcu Káblového distribučného systému, resp. optického rozvodu či zástupcom spoločnosti, ktorá zabezpečuje servis výstražného systému vyrozumienia obyvateľov obce.
13. Vzhľadom na záväzok prenajímateľa, vyplývajúci z rezervácie sály kultúrneho domu a kuchyne obyvateľom obce za účelom organizácie rodinnej oslavy v režime pred uzatvorením tejto zmluvy, nájomca akceptuje prenechanie časti predmetu nájmu (kuchyňa, WC) do výpožičky žiadateľovi o prenájom sály na organizáciu oslavy pri príležitosti životného jubilea v mesiaci november 2024. Presný termín bude upresnený obomi zmluvnými stranami po potvrdení záujmu zo strany žiadateľa.
14. V prípade skončenia alebo zániku nájmu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi najneskôr do 7 dní po skončení nájmu alebo zániku nájmu. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na stavebné úpravy a iné zmeny vykonané v súlade s čl. VII. tejto zmluvy.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny, alebo akékoľvek technické zhodnotenie (nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie), ako aj inštaláciu nových technologických a iných zariadení nájomcu, (ďalej spoločne len „Zmeny“) len po predchádzajúcom písomnom

- súhlase prenajímateľa a na svoje náklady. K udeleniu súhlasu nájomca oznámi prenajímateľovi charakter plánovaných Zmien predmetu nájmu, ich rozsah a časový harmonogram ich vykonania. Súhlas prenajímateľa nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Zmien s príslušnými právnymi predpismi a normami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Zmeny predmetu nájmu vykonané nájomcom v súlade s odsekom 1 tohto článku zmluvy budú mať povahu technického zhodnotenia v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 595/2003 Z. z.“), bude toto technické zhodnotenie odpisovať nájomca a prenajímateľ nezvýši vstupnú (zostatkovú) cenu predmetu nájmu o výšku tohto technického zhodnotenia vykonaného nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k skončeniu nájomnej zmluvy skôr, ako bude technické zhodnotenie predmetu nájmu odpísané nájomcom v plnej výške, prenajímateľ odkúpi od nájomcu technické zhodnotenie za cenu vo výške 100,- € (slovom: jednotsto eur), ak ďalej nie je o výške ceny za odkúpenie technického zhodnotenia ustanovené inak. V prípade, ak v čase skončenia nájmu bude daňová zostatková cena technického zhodnotenia odpisovaného nájomcom nižšia ako 100,- €, odkúpi prenajímateľ technické zhodnotenie za túto zostatkovú cenu.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že v iných prípadoch a iným spôsobom ako sú upravené v odseku 2 tohto článku zmluvy nevzniká nájomcovi nárok na náhradu nákladov spojených so Zmenami vykonanými nájomcom v predmete nájmu, ani na finančné vysporiadanie za zhodnotenie predmetu nájmu, ku ktorému dôjde Zmenami vykonanými nájomcom.
 4. Ohlásenie stavebnému úradu, stavebné a/alebo iné povolenie alebo súhlasy príslušných orgánov, potrebné k vykonaniu Zmien v predmete nájmu nájomcom, je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady nájomca.

VIII. Doručovanie písomností

1. Písomnosti prenajímateľa sa budú doručovať nájomcovi na adresu sídla nájomcu zapísanú v živnostenskom registri.
2. Za účinné doručenie písomnosti nájomcovi sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak nájomca zásielku neprevezme z akéhokoľvek dôvodu, pričom účinky doručenia nastanú dňom, kedy zásielku poštový podnik vrátil prenajímateľovi ako nedoručenú, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. V prípade pochybností o doručení písomnosti nájomcovi sa zásielka bude považovať za doručeníu siedmym kalendárnym dňom po jej odoslaní.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Nájom dohodnutý touto zmluvou bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Trebaticiach č. 102/8/2024 zo dňa 28.08.2024.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba na základe dohody zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ostatné záležitosti neupravené touto zmluvou sa spravujú zákonom č. 116/1990 Zb. o

- nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom rokovaní, podľa ich slobodnej a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.
 6. Zmluva je spísaná v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dva rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy :

Príloha č. 1 – náčrt s vyznačením prenajatých nebytových priestorov

Príloha č. 2 – náčrt s vyznačením prenajatej časti pozemku

Príloha č. 3 – zoznam hnutelných vecí

Príloha č. 4 – rozsah poistných rizík na poistenie budovy súp. č. 247

Príloha č. 5 – kópia výpisu zo živnostenského registra nájomcu

V Trebaticiach, dňa 9. 9. 2024

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Obec Trebatice
Mgr. Juraj Valo, starosta obce

.....
Margita Jusufi- IMPERIA
Margita Jusufi