

N Á J O M N Á Z M L U V A

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

Prenajímateľ: **Obec Záhorce**
zastúpená: **PaedDr. Branislav Kázmer** – starosta obce
adresa: Krtíšska 173/98, Záhorce, pošta 99106 Želovce
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Veľký Krtíš,
Číslo účtu: 5026202/0200
IBAN: SK64 0200 0000 0000 0502 6402
IČO: 00319694
DIČ: 2021243323
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Šikuma s. r. o.**
Poľná 850/4, Veľký Krtíš 990 01
IČO: 52 397 041
DIČ: 2121014973
Telefón: +421 907 048 174
E-mail: jabkub.fekete@gmail.com
(ďalej len „nájomca“).

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“.

Článok I.

Úvodné ustanovenia predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. LV č. 312 vedenom na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, pre obec Záhorce, katastrálne územie Záhorce, ako stavba-administratívna budova so súpisným číslom 173, nachádzajúcej sa na parcele C KN číslo 602 o výmere 346 m² druh pozemku zastavané plochy na nádvorí.
2. Predmetom prenájmu budú priestory časť budovy so súpisným číslom 173 – Kultúrny dom obec a jeho priestory označené ako „Bar“, miestností o celkovej výmere 94,2 m².
3. Nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 a 2 tohto článku sa spolu ďalej označujú ako „Predmet nájmu“.
4. Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy,

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu, aby ho užíval v súlade s touto zmluvou, a nájomca sa zaväzuje tieto užívať v súlade s touto zmluvou a platiť dohodnuté nájomné.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na ňom neviaznu žiadne ťarchy, žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva, nedoplatky, ani iné právne povinnosti alebo právne vady, ktoré by akýmkoľvek spôsobom znemožňovali, alebo obmedzovali výkon práva nájomcu. Prenajímateľ ďalej prehlasuje, že na Predmete nájmu nie je, ani nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné správne konanie, ktoré sa týka Predmetu nájmu.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na účely **reštauračná činnosť**.
2. Zároveň skladovanie vstupov a výstupov súvisiacich s činnosťou.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na Účel nájmu.

Článok IV. Doba trvania nájomného vzťahu

1. Nájom sa dojednáva **na dobu určitú tri roky** a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním **Preberacieho protokolu**, definovaného v tejto Zmluve. Deň odovzdania Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred. Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu, („Preberací protokol“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:
 - a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
 - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
 - c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájmu;
 - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
 - e) odpis stavu oddelených a spoločných meračov;
 - f) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
 - g) návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu;
 - h) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
 - i) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.

Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu. V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa tejto Zmluvy Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy. Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odoprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Zábezpeku na nájomné v súlade s touto Zmluvou.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu nájomného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných Strán,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) písomným odstúpením od tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený **vypovedať** nájomný vzťah:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma úhradami nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu alebo neuhradením splatného nájomného viac ako 15 dní po lehote splatnosti.
 - b) nájomca užíva Predmet nájmu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca dá Predmet nájmu do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v obci.
 - e) ak nájomca, napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívane veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
4. V prípade **výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa** z dôvodov uvedených v ods. 3, je výpovedná lehota **jednomesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
5. V prípade **výpovede z nájmu zo strany nájomcu** je výpovedná lehota **trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do 15 dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel, alebo zásielku bezdôvodne odmietol prevziať.
6. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky najneskôr do dňa skončenia nájmu.
7. **Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť** najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
8. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
9. **Odstúpenie** od tejto Zmluvy podľa tejto zmluvy nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
10. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Článok V. Nájomné a jeho splatnosť

1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť nájomné podľa tejto Zmluvy. **Nájomné** za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení ako mesačné nájomné za každý kalendárny mesiac, ak táto Zmluva neurčuje inak, (ďalej aj ako aj ako „Nájomné“).
2. Povinnosť platiť nájomné **90,- €** mesačne vopred, vždy **do 15. dňa** predchádzajúceho mesiaca. Nájomca je povinný nájomné **uhrádzať na číslo účtu a variabilný symbol**

uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s **dovetkom nájomné**. Nájomca je povinný uviesť do poznámky, za aké obdobie nájomné uhradza.

3. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady služieb za plnenia poskytované s užívaním priestorov nájmu, ktoré budú uhrádzané osobitne.
4. Za deň úhrady sa považuje dátum pripísania úhrady na účet nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi, a to v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14-dní odo dňa doručenia nájomcovi.
5. V prípade omeškania so splátkou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

Článok VI.

Úhrada služieb spojených s nájmom nehnuteľností

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrady za odber **elektrickej energie** vykoná prenajímateľ priamo na účet dodávateľa. Elektromer je vedený na nájomcu.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada za teplo sa v priestoroch predmetu nájmu stanovuje paušálne na **200,-** € mesačne. Platba sa uskutoční spolu s mesačným nájomným mesačne.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrady za odber **zemného plynu** vykoná prenajímateľ do 15 dní odo dňa obdržania faktúry za dodávku zemného plynu.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada za odber **pitnej vody** sa vykoná raz ročne podľa odobraného množstva zisteného podružným prietokomerom v poslednej cene vyplatenej prenajímateľom distribučnej spoločnosti.
5. Prenajímateľ berie na vedomie, že úhrada za **stočné** sa vykoná raz ročne podľa odobraného množstva zisteného podružným prietokomerom.
6. Prenajímateľ berie na vedomie, že obci Záhorce sa uhradza poplatok za **vývoz odpadov**.

Článok VII.

Ostatné dojednania

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, a že ich v takomto stave aj preberá. Predmet nájmu je riadne poistený. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne **oboznámil** so stavom Budovy a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne **oboznámený** s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
 - a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň
 - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu udržiavať Predmet nájmu v užívaniashopnom stave. Po skončení nájmu odovzdá nájomca Predmet nájmu prenajímateľovi v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, zmeny, opravy a úpravy vykonané na Predmete nájmu počas doby trvania nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.).

5. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený realizovať zmenu stavby, stavebné a iné opravy a úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady. V prípade súhlasu s vykonaním úprav prenajímateľ uvedie, či a v akom rozsahu sa bude podieľať na predpokladaných nákladoch na úpravy alebo opravy, prípadne akým spôsobom sa náklady započítajú do úhrady nájomného.
7. Ak Predmet nájmu sa stane podľa právoplatného rozhodnutia príslušných kontrolných alebo dozorných orgánov dočasne alebo trvale nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel, nájomca môže po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa odstrániť tieto závady s tým, že nájomca nebude požadovať od prenajímateľa preplatenie ani započítanie týchto nákladov, a to ani po ukončení nájmomného vzťahu.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v riadnom stave, chrániť ich pred poškodením, alebo zničením a vykonávať drobné opravy na svoj náklad. Drobnou opravou sa rozumejú práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní a neprekročia 50 €
10. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu prenajímateľovi z dôvodu kontroly účelu a spôsobu užívania Predmetu nájmu po predchádzajúcom písomnom alebo telefonickom oboznámení.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu vnesený do nehnuteľnosti. Nájomca sa zaväzuje poistiť si svoj majetok, ako aj aktivity, ktoré vykonáva. Svoje aktivity nájomca vykonáva výhradne vo svojom mene a na vlastnú zodpovednosť a nebezpečie.
12. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu ani nadmernému opotrebovaniu, zabráni jeho poškodzovaniu a v prípade zistenia vzniknutých škôd väčšieho rozsahu, alebo iných napr. živelných udalostí bezodkladne bude o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa.
13. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.
14. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktorým predmet nájmu 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, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
15. V prípade celkovej rekonštrukcie budovy strpieť stavebné práce a poskytnúť súčinnosť pri ich realizácii.
16. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi všetky kľúče od predmetu nájmu, ponechá si však jeden v zalepenej obálke pre prípad nutnosti vstúpiť do predmetu nájmu z dôvodu ochrany

zdravia alebo majetku, zabránenia poškodenia predmetu nájmu ako aj pri dôvodnom podozrení páchania trestnej činnosti. V prípade, že nájomca vymení zámok na vchodových dverách, odovzdá jeden kľúč prenajímateľovi pre prípady uvedené vyššie.

17. **Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi** bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
18. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
19. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
20. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tohto bodu tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).

Článok VIII. Prílohy zmluvy

Ďalšími neoddeliteľnými súčasťami tejto zmluvy sú prílohy v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú stranu zmluvného vzťahu:

- a) preberací protokol k predmetu nájmu so stavom merača spotreby elektrickej energie, plynu a vody,
- b) preberací protokol predmetu nájmu so stavom predmetu nájmu a s popisom opotrebenia ako aj vyhotovením fotografického záznamu v prípade väčšieho opotrebenia,
- c) doklad o odovzdaní všetkých kľúčov okrem jedného podpísaný štatutárnym orgánom obce.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Záhorce. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Otázky, ktoré táto Zmluva

neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

2. Túto zmluvu možno meniť, dopĺňať prípadne zrušiť len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami, a vyhotovených v počte vyhotovení tejto zmluvy. Podmienky tejto zmluvy boli zmluvnými stranami individuálne prerokované a dohodnuté.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy z tejto zmluvy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky .
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zmluvná strana.
5. Nájomca dáva súhlas k tomu, aby všetky informácie, najmä týkajúce sa osobných údajov (ďalej iba „údaje“), ktoré poskytne prenajímateľovi v súvislosti s návrhom na uzatvorenie tejto zmluvy, boli spracované v jeho informačnom systéme v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve, zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, a vyhlasujú, že žiadne z ustanovení tejto zmluvy nie je podľa ich názoru v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku ani v rozpore s dobrými mravmi. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

V Záhorceiach, dňa 31.8.2023

Prenajímateľ:
Obec Záhorce

Nájomca:
Šíkuma s. r. o.

Podpis

Podpis

Odtlačok pečiatky

Odtlačok pečiatky

