

Zmluva o nájme nebytových priestorov

ktorú medzi sebou uzatvárajú podľa zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení nasl. zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Meno: Obec Horná Potôň
Sídlo: 930 36 Horná Potôň, 1
IČO: 00305 413
Číslo účtu:
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko a.s.
Štatutárny orgán: Bc. Tivadar Sidó – starosta obce
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“ alebo zmluvná strana)

a

Nájomca:

Obchodné meno: BLG Special s.r.o.
Sídlo: 930 35 Michal na Ostrove 287
IČO: 50 986 856
DIČ:
Číslo účtu:
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Štatutárny orgán (konateľ): Balázs Kulcsár
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, Oddiel: Sro, Vložka č.:40361/T
(ďalej aj ako „Nájomca“ alebo zmluvná strana)

(spoločne ďalej len „Zmluvné strany“)

Čl. I

Vlastníctvo a predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby (požiarna zbrojnica a pohostinstvo) s. č. 96, nachádzajúcej sa v okrese: Dunajská Streda, v obci: Horná Potôň, v kat. území: Benková Potôň, postavenej na pozemku s parcelným číslom 87/2, parcelným číslom 87/3 a parcelným číslom 87/10, zapísanej na LV č. 830, vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor .
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor, uvedený v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy, na účely prevádzkovania podnikateľskej činnosti – pohostinské služby. Výmera jednotlivých priestorov prenajímanej nehnuteľnosti je nasl.: výčap a miesto na sedenie - 39,57 m², technická miestnosť - 2,40 m², sklad č. 1 - 5,44 m², sklad č. 2 - 10,40 m², pivnica - 4 m², kuchyňa (priestor na varenie) - 8,70 m² a vedľajšia budova (sociálne miestnosti) - 16 m² a letná terasa.

Čl. II

Popis a stav predmetu nájmu

1. Opis predmetu nájmu: napr.:
Sociálna miestnosť je okachličkovaná, nachádza sa v nej 1 ks WC, umývadlo a vodovodné batérie. V nebytových priestoroch sú dlažby (popr. guma), vykurovanie je zabezpečené lokálnym kúrením na tuhé palivo alebo radiátorom (plyn).
2. Nájomca sa so stavom nehnuteľnosti - nebytového priestoru oboznámil a dňom 01.09.2020 ho preberá do svojho užívania na dohodnuté podnikateľské účely, ktorú skutočnosť potvrdí aj svojim podpisom na Protokole o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru (Príloha č. 1).
3. Firemná tabuľa nájomcu, iné nápisy s ním alebo jeho podnikaním spojené, vrátane ich nosičov, najmä reklamné zariadenia nájomcu, môžu byť umiestnené na predmete nájmu výlučne len so súhlasom prenajímateľa.

Čl. III

Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nehnuteľnosť - nebytový priestor, uvedený a popísaný v čl. I. a II. tejto zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“) nájomcovi do dočasného užívania na účel uvedený v čl. IV. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v súlade s protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah začína dňom 01.09.2020 a končí 31.08.2021. Pokiaľ ktorákoľvek zo zmluvných strán najneskôr 3 mesiace pred uplynutím lehoty platnosti tejto zmluvy neoznámí písomne druhej zmluvnej strane, že trvá na ukončení platnosti zmluvy, platnosť tejto zmluvy sa automaticky predlžuje o ďalší bežný rok, a to pri zachovaní všetkých dojednaných zmluvných podmienok, okrem možnosti jednostranného navýšenia ceny nájmu podľa čl. V. ods. 4 tejto zmluvy.

Čl. V

Nájomné a jeho platba

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 3840,00 EUR a to v mesačných splátkach, splatných po **320,00- EUR** mesačne vždy za aktuálny kalendárny mesiac do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa. Prvú splátku nájomného spolu s dojednanou kauciou (dva mesiace – 640,00€) sa zaväzuje nájomca uhradiť/poukázať na účet/prenajímateľa dňom podpísania tejto zmluvy jej zmluvnými stranami s tým, že účinnosť tejto zmluvy je viazaná ku dňu pripísania týchto súm na účet prenajímateľa. Pre prípad omeškania s platením nájomného dojednali zmluvné strany úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného viac ako 15 kalendárnych dní, považuje sa to za závažné porušenie nájomnej zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa okamžite skončiť nájomný vzťah formou jednostranného písomného odstúpenia od tejto zmluvy doručeného nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Nájomný pomer zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia a nájomca bude povinný predmet nájmu vypratať najneskôr v lehote 7 dní odo dňa v ktorom mu bolo oznámené okamžité skončenie /doručené písomné odstúpenie/ nájmu zo strany prenajímateľa.
3. V dohodnutej cene nájomného nie je zahrnutá cena služieb spojených s nájmom nebytového priestoru a to konkrétne cena napr.: elektriny, plynu, vodné a stočné a pod. ktorých poskytnutie sa nájomca zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady s príslušným poskytovateľom služby a náklady s tým spojené hradí sám na základe osobitného zmluvného vzťahu s dodávateľom týchto služieb. Náklady spojené s miestnymi daňami, daň z nehnuteľnosti znáša prenajímateľ a poplatky za odvoz komunálneho odpadu nájomca.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného, a to so zohľadnením miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien a vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky vždy k 31.12. predchádzajúceho roka. Prenajímateľ je oprávnený takto navýšiť nájomné najskôr po uplynutí dvoch rokov od platnosti tejto zmluvy.

Čl. VI

Kaucia

1. Nájomca sa zaväzuje zložiť prenajímateľovi kauciu vo výške 640,- EUR (slovom: šesťstoštyridsať eur), ktorá zodpovedá dvojmesačnej splátke nájomného. Kaucia je splatná do 15 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
2. Prostriedky kaucie je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu platieb nájomného, služieb spojených s užívaním predmetu nájmu či iných finančných záväzkov, vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy, s ktorými je nájomca v omeškaní po dobu dlhšiu ako 15 dní.
3. Ak sa kaucia počas trvania nájmu z titulu oprávneného nároku prenajímateľa spotrebuje do polovice alebo menej, prenajímateľ o tejto skutočnosti písomne upovedomí nájomcu. Nájomca je povinný do

15 dní odo dňa upovedomenia doplniť kauciu na pôvodnú alebo upravenú výšku podľa ods. 1 tohto článku. Po márnom uplynutí uvedenej lehoty, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, pričom je v takomto prípade nájomca povinný predmetnú nehnuteľnosť vypratať najneskôr do 3 mesiacov, počnúc dňom kedy došlo k omeškaniu, a tým, že si je vedomí toho, že je pre takýto prípad prenajímateľ oprávnený ponechať si zvyšnú časť kaucie a tieto finančné prostriedky nájomcovi nevrátiť titulom zmluvnej pokuty.

4. Kaucia bude vrátená nájomcovi po skončení nájmu nebytového priestoru a po vyrovaní všetkých záväzkov, vyplývajúcich z nájmu ako aj náhrady preukázateľne spôsobenej škody nájomcom.

Čl. VII

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť nájomný vzťah podľa tejto zmluvy výpoveďou z dôvodov uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a taktiež z dôvodov uvedených v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy. Dohodnutá výpovedná lehota činí tri kalendárne mesiace, ak nie je v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy dohodnuté inak a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po doručení písomného vyhotovenia výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ počas trvania tejto zmluvy nedôjde k oznámeniu inej adresy niektorou zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.
2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 tohto článku činí dva kalendárne mesiace, ak nie je v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy dohodnuté inak a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po doručení písomného vyhotovenia výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ počas trvania tejto zmluvy nedôjde k oznámeniu inej adresy niektorou zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti odstúpenia od zmluvy okrem zákonných podmienok aj pre neplatenie nájomného a v ďalších prípadoch uvedených v tejto zmluve.
5. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájmovej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý nebytový priestor užívať resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá Obč. zák.).
6. Prenajímateľ má taktiež právo odstúpiť jednostranne od tejto zmluvy, pokiaľ nájomca bude meškať s úhradou nájomného viac ako 15 kalendárnych dní (viď Čl. V ods. 2 tejto zmluvy).
7. Jednostranné odstúpenie od zmluvy musí byť písomnou formou a doručené druhej zmluvnej strane, inak je neplatné. V prípade odstúpenia od zmluvy táto zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane resp. dňom, kedy nastanú právne účinky doručenia odstúpenia.
8. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII

Zodpovednosť za škodu

Nájomca je povinný užívať a udržiavať predmet nájmu uvedený v čl. I a II tejto zmluvy v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi tak, aby nevznikla škoda. Škodu vzniknutú na predmete nájmu alebo na majetku či zdraví iných osôb nedodržaním týchto predpisov nájomcom alebo tretími osobami, ktoré sa v priestoroch nájmu nachádzajú v súvislosti s predmetom podnikania nájomcu, či s jeho vedomím, znáša nájomca.

Čl. IX

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek listiny doručované podľa tejto zmluvy budú navzájom doručovať zásadne na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Listina doručovaná podľa tejto zmluvy bude mať účinky doručenia ak:

- a) listinu prevezme osobne oproti podpisu aspoň jeden z účastníkov zmluvnej strany a to s účinkami doručenia aj pre druhého účastníka tej istej zmluvnej strany
 - b) doporučenú listinnú zásielku prevezme od doručiteľa zmluvná strana
 - c) doporučená zásielka sa vráti márnym uplynutím úložnej doby alebo s poznámkou „adresát neznámy“ a pod.
2. Zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme komunikácie a právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme očíslovaného písomného dodatku pod sankciou neplatnosti. Účastníci sú povinní oznámiť druhej strane zmenu adresy na doručovanie. V prípade, ak tak neurobí a doporučené zaslaná zásielka sa vráti z uvedenej adresy, platí právna fikcia jej doručenia a to dňom, keď bola vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

čl. X

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca má na základe tejto zmluvy právo nebytový priestor riadne užívať na dohodnutý účel, ako aj ostatné plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru.
2. Nebytový priestor sa prenajíma na podnikateľské účely nájomcu, ktorý prehlasuje, že disponuje príslušným oprávnením za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti, ktorý je v súlade s účelom, na ktorý bol nebytový priestor skolaudovaný. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať nebytový priestor na iný než s prenajímateľom dohodnutý účel. Prevádzkovanie hracích automatov je možné len na základe osobitnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade so svojím predmetom podnikania ako aj účelom na ktorý je predmet nájmu určený. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci ako aj tretie osoby, ktoré sa s jeho vedomím nachádzajú v predmete nájmu zdržali akéhokoľvek konania, ktoré je v rozpore s touto zmluvou a ktoré by mohlo poškodiť alebo ohroziť majetok prenajímateľa, alebo ktoré by akýmkoľvek spôsobom mohlo zasiahnuť do práv tretích osôb.
4. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoju zodpovednosť za škodu, počas doby trvania nájmu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť budovu v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Poistenie sa nebude vzťahovať na vnesené veci nájomcom a interiérové vybavenie predmetu nájmu. V prípade zistenia mimoriadnej situácie (požiar, živelná udalosť a pod.), ktorá môže ohroziť majetok prenajímateľa a nájomcu, nájomca neodkladne oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi alebo poverenému zástupcovi prenajímateľa. Nájomca po dohode s prenajímateľom si zabezpečuje ochranu svojho majetku elektronickým zabezpečovacím zariadením alebo vlastnou strážnou službou a na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ neručí za škody, ktoré nezavinil a ktoré vzniknú na vnesených tovaroch, predmetoch alebo inom majetku nájomcu odcudzením, požiarom alebo emisiou.
7. Nájomca je oprávnený dať časť nebytového priestoru do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa, ak prenajímateľ s týmto podnájomom súhlasí.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku počas hodín pracovného dňa a vždy za prítomnosti nájomcu, a to z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva nasledovného technického servisu a zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na základe jeho písomnej výzvy (aj elektronickými prostriedkami – e-mail, fax a pod.) doručenej nájomcovi minimálne 3 dni vopred, vstup do všetkých priestorov predmetu nájmu. Prenajímateľ má právo kedykoľvek vstupovať do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu a v prípade havárie aj v jeho neprítomnosti, o čom je však prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne upovedomiť.
10. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a len v rozsahu takéhoto súhlasu, pričom zodpovednosť za príslušné povolenia na takéto úpravy berie na zodpovednosť nájomca (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, požiarne ochrana, hygiena, stavebný úrad a pod.). Ak v rozpore s uvedeným, nájomca vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ bude oprávnený odstrániť takéto úpravy na náklady nájomcu, pričom tieto náklady môže finančne kompenzovať z poskytnutej kaucie.
11. Nájomca je povinný dodržiavať počas nájmu všeobecne záväzné predpisy, vrátane záväzných nariadení štátnych orgánov a samosprávnych orgánov dotýkajúcich sa predmetu nájmu, osobitné predpisy o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarne predpisy ako aj predpisy na ochranu životného prostredia.

12. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu použije svoje peňažné prostriedky na úpravu predmetu nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa, nájomca je oprávnený uplatňovať si príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve v rozsahu v akom to pripúšťajú platné právne predpisy. Po ukončení platnosti tejto zmluvy nájomca nemá nárok na vrátenie vložených investícií uskutočnených so súhlasom prenajímateľa bez ohľadu na prípadné zhodnotenie predmetu nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať požiarnu ochranu v ním užívaných priestoroch v zmysle zákona o požiarnej ochrane č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov.
14. Nájomca je povinný starať sa a udržiavať predmet nájmu v obvyklom stave (napr. upratovanie, čistenie a pod.) a nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom nebytovom priestore drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou, ktorá v sebe zahŕňa predovšetkým opravu zariadení nachádzajúcich sa v nebytovom priestore, staranie sa o udržiavanie dohodnutého štandardu nájomného nebytového priestoru (napr. čistota stien – maľovanie a pod.)
15. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich vykonanie, pričom ide o opravy súvisiace predovšetkým s údržbou napr: plynového kotla a pod., v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv. Ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu, napriek písomnej výzve nájomcu, takúto opravu nevykoná, je nájomca oprávnený takéto opravy vykonať sám a náklady opráv započítať oproti pohľadávke prenajímateľa za nájomné alebo môže odstúpiť od tejto zmluvy.
16. Zmluvné strany dávajú si navzájom súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania. Pri spísaní tejto zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, trvalé bydlisko. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

Čl. XI Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, svoju vôľu prejavili slobodne vážne, bez psychického a fyzického nátlaku, že zmluva im bola prečítaná a vysvetlená, jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, ktorú skutočnosť potvrdzujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Hornej Potôni, dňa 31.08.2020,



.....
Nájomca