

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

I.
Zmluvné strany

- 1.1 Obec Bzenov
so sídlom: Bzenov č. 38
IČO: 00 326 895
Zástupca: Štefan Rafajlovič - starosta obce
Bankové spojenie: SK35 0200 0000 0000 1682 0572

ďalej len „prenajímateľ“

a

- 1.2 M&Ms s.r.o.
so sídlom: 17. Novembra 17, 080 01 Prešov
IČO:50 430 025
DIČ:2120318112
Bankové spojenie: SK27 1111 0000 0014 0209 0007

ďalej len „nájomca“

uzatvorili dnešného dňa túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom Obecné zastupiteľstvo dňa 14.10.2016 uznesením 2.2/5/2016 schválilo prenájom predmetu nájmu nájomcovi.

II.
Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby so súp. č.: 143, k.ú.: Bzenov, na parc č.: 379 zapísanej na LV č. 747.
- 2.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory - **kuchyňa** vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti na adrese: Bzenov 143, 082 42, celkom o výmere 195 m². Nákras pôdorysu prenajatých nebytových priestorov je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 2.3 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 2.4 Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.2 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj vchod do budovy a spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu ako aj dve vyhradené parkovacie miesta pre motorové vozidlá, ktoré sú vyznačené na nákrese, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

- 2.5 Prenajíateľ sám alebo prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájomom spojené: vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, odvoz bežného komunálneho odpadu, telefón.
- 2.6 Nájomca a prenajíateľ zabezpečia prehlásenie odberov elektrickej energie a telefónu na nájomcu k termínu účinnosti zmluvy.
- 2.7 Odber vodného a stočného bude upravený osobitnou zmluvou uzatvorenou medzi prenajíateľom a nájomcom, pričom tento odber bude účtovaný nájomcovi štvrťročne na základe skutočného odberu podľa stavu samostatného merača vody.
- 2.8 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, v prípade, že prenajíateľ sa rozhodne prenajatú nehnuteľnosť predať má predkupné právo v prospech nájomcu.

III. Účel nájmu

- 3.1 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti nájomcu uvedenom v obchodnom registri, najmä na skladovanie, varenie, prípravu a výdaj jedál.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 15 rokov s prístupom do predmetu nájmu 24 hod denne / 7 dní v týždni, pričom doba nájmu začne plynúť dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 4.2 Doba nájmu sa automaticky predlžuje o 15 rokov, ak nájomca najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím pôvodnej doby nájmu písomne oznámi prenajíateľovi, že má záujem na takomto predĺžení doby nájmu.
- 4.3 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajíateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
- 4.4 Nájom končí:
- uplynutím doby nájmu,
 - dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy,
 - uplynutím výpovednej doby.
- 4.5 Prenajíateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:
- nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez

- predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
- 4.6 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:
- prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy.
- 4.7 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.8 Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
- 4.9 Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 5.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 3.510,- € za 195 m² prenajatej plochy / ročne. (obvyklá cena nájomného je v zmysle zákona o cenách č. 526/1990 Zb. určená v sume 1m²/18,- €/rok) V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa bodu 2.5 tejto zmluvy, ktoré bude uhrádzať nájomca na základe prehlásenia podľa bodu 2.6 tejto zmluvy a osobitnej zmluvy podľa bodu 2.7 tejto zmluvy.
- 5.2 Cena za nájom /nájomné/ je splatná štvrťročne najneskôr do 20. dňa v mesiaci nasledujúceho po príslušnom štvrťroku. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu výhradne v prípade, ak zavinil porušenie povinnosti.
- 5.4 Prenajímateľ súhlasí s vykonaním stavebnej opravy a úpravy prenajatých priestorov, pričom nájomcom budú so súhlasom prenajímateľa do predmetu nájmu investované finančné prostriedky vo výške, ktorá bude určená osobitným písomným dodatkom k tejto zmluve.

- 5.5 Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca investoval do zariadenia predmetu nájmu, pričom nájomcom budú so súhlasom prenajímateľa do predmetu nájmu investované finančné prostriedky vo výške, ktorá bude určená osobitným písomným dodatkom k tejto zmluve. Uvedené zariadenie predmetu nájmu sa stane súčasťou predmetu nájmu a po ukončení nájmu bude odovzdané prenajímateľovi.
- 5.6 S poukazom na ustanovenie § 667 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi uhradiť finančné prostriedky investované nájomcom do predmetu nájmu podľa bodu 5.4 a bodu 5.5 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady vynaložené nájomcom na rekonštrukciu nebytových prenajatých priestorov podľa bodu 5.4 tejto zmluvy a náklady vynaložené nájomcom na zariadenie predmetu nájmu podľa bodu 5.5 tejto zmluvy budú po ukončení nájmu nahradené nájomcovi, a to v zostatkovej hodnote určenej znaleckým posudkom ku dňu ukončenia nájomného vzťahu.
- 5.7 V prípade, že prenajímateľ bude povinný nahradiť uhradené investície nájomcovi v súlade s ustanovením bodu 5.6 tejto zmluvy, lehota splatnosti bude nájomcom stanovená tak, aby k úhrade došlo v nasledujúcom rozpočtovom období, po vzniku povinnosti.
- 5.8 Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca si uplatní vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote výdavkov vynaložených nájomcom na rekonštrukciu nebytových prenajatých priestorov podľa bodu 5.4 tejto zmluvy a výdavkov vynaložených nájomcom na zariadenie predmetu nájmu podľa bodu 5.5 tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 6.2 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
- 6.3 Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga nájomcu na objekte v ktorom sa nachádza predmet nájmu a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 7.2 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.

- 7.3 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.
- 7.4 Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov, okrem opráv a úprav schválených prenajímateľom podľa bodu 5.4 tejto zmluvy a rozpočtu predloženého nájomcom, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 7.6 Prenajímateľ alebo nimi osobitne splnomocnené osoby sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Nájomca je povinný umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.
- 7.7 Ďalšie vnútorné zariadenie predmetu nájmu okrem zariadenia podľa bodu 5.5 tejto zmluvy, resp. podľa rozpočtu zariadenia predloženého nájomcom, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 7.8 Nájomca sa zaväzuje po celú dobu trvania nájmu a na vlastné náklady prevádzkovať v predmete nájmu lapač tukov a separovať tak tuky a oleje rastlinného a živočíšneho pôvodu z odpadových vôd.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- 8.6 Táto zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bzenove, dňa 9.12.2016

Za prenajímateľa:


.....
starosta obce Bzenov



Za nájomcu:

M&Ms s.r.o.
17. Novembra 17
080 01 Prešov
IČO: 50 430 026, DIČ: 2120318112


.....



