



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. OCÚ-32/2023-004
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami
(ďalej aj len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“)

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Na jednej strane:

Obchodné meno : **obec Budmerice**
Sídlo : 900 86 Budmerice 534, Slovenská republika
IČO : 00 304 697
DIČ : 2020662050
Bankové spojenie : 4029073981/7500 Československá obchodná banka, a.s.
Oprávnená konať : PhDr.Jozef Savkuliak, MBA - starosta

(ďalej len „Prenajímateľ“)

A na druhej strane :

Obchodné meno : **LOVINO s.r.o**
Sídlo : Budmerice
IČO : 47 105 658
DIČ : 2023767878
IČ DPH :
Bankové spojenie :
Oprávnená konať :

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj len „Zmluvné strany“ a jednotlivo aj len „Zmluvná strana“)

(ďalej táto zmluva o nájme nebytových priestorov č. OCÚ-32/2023-004ďalej aj len „Zmluva“)

zmluvu o nájme nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ má vo svojom výlučnom vlastníctve nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1050 vedenom Okresným úradom Pezinok, okres: Pezinok, obec: Budmerice, katastrálne územie: Budmerice, a to
- pozemok, parc. č. 1130/6, evidovaný ako parcela registra „C“, zastavané plochy a nádvoria o výmere 119 m²,
 - nebytový priestor o výmere 95 m², nachádzajúci sa v budove športového zariadenia so súp. číslom 369, postavenej na pozemku parcela registra „C“ parc. č. 1130/6 a príslušná terasa o výmere 82 m²
- (ďalej spolu len „Nebytový priestor“).
- Nebytový priestor je znázornený na priloženom mapovom zameraní, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Prenajímateľ odplatne za nájomné uvedené v čl. V tejto Zmluvy prenecháva do užívania Nebytový priestor Nájomcovi a Nájomca preberá Nebytový priestor do nájmu.

- 2.2. Prenajímateľ prenajíma Nebytový priestor v štandardnom vybavení. Pôdorys Nebytového priestoru tvorí prílohu tejto Zmluvy.
- 2.3. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený so stavom Nebytového priestoru, a že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.

III. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

- 3.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od nadobudnutia jej právnych účinkov do 31.12.2028.
- 3.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) odstúpením od Zmluvy.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy:
- a) ak Nájomca užíva Nebytový priestor v rozpore so Zmluvou, najmä užíva Nebytový priestor na iný účel ako určený Zmluvou;
 - b) ak je Nájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou podľa Zmluvy o viac ako 15 (15) kalendárnych dňoch;
- 3.4. Odstúpenie od Zmluvy podľa tohto článku bodu 3.3. tejto Zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. Pre účely doručovania sa použijú ustanovenia čl. VIII tejto Zmluvy.
- 3.5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 18.00 hod., v deň skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy Nebytový priestor vypratať a tento protokolárne odovzdať Prenajímateľovi. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa podľa tohto článku bodu 3.3. tejto Zmluvy je Nájomca povinný Nebytový priestor vypratať a tento protokolárne odovzdať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa odstúpenia od Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší niektorú z povinností uvedenú v tomto článku tohto bodu tejto Zmluvy, a to povinnosť vypratať Nebytový priestor a tento protokolárne odovzdať v lehotách uvedených vyššie, zaväzuje sa Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50,-€ za každý deň omeškania s vypratáním a/alebo protokolárnym odovzdaním Nebytového priestoru. Nárok na náhradu škody prevyšujúci výšku zmluvnej pokuty tým nie je dotknutý. Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry Prenajímateľa so splatnosťou štrnásť (14) dní, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľom.
- 3.6. Povinnosti pri zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný splniť na vlastné náklady, ktoré mu Prenajímateľ nie je povinný nahradiť.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zánikom tejto Zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia z povahy ktorých vyplýva, že majú zostať v platnosti aj po zániku Zmluvy najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, povinnosti Nájomcu vypratať a odovzdať Nebytový priestor a podobne.

IV. ÚČEL NÁJMU, STAVEBNÉ ÚPRAVY

- 4.1. Nebytový priestor je Nájomca oprávnený užívať výhradne ako prevádzku na poskytovanie pohostinských služieb. Nájomca nesmie zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor užívania Nebytového priestoru s právnymi predpismi.
- 4.2. S prihliadnutím na účel nájmu a tiež s prihliadnutím na skutočnosť, že Nebytový priestor Nájomca preberá vo vyhotovení štandard, nie je Nájomca oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy Nebytového priestoru (ďalej len „Stavebné úpravy“) pokiaľ Prenajímateľ k vykonaniu Stavebných úprav neudelí Nájomcovi písomný súhlas.



- 4.3. Za predpokladu udelenia písomného súhlasu Prenajímateľa s vykonaním Stavebných úprav Nebytového priestoru podľa tohto článku bodu 4.2. tejto Zmluvy je Nájomca povinný zabezpečiť všetky povolenia a súhlasy nevyhnutné k vykonaniu Stavebných úprav. V prípade, že sa na Stavebné úpravy vyžaduje kolaudačné rozhodnutie, Nájomca je povinný pred dňom otvorenia prevádzky povinný predložiť Prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie vzťahujúce sa na Stavebné úpravy a súčasne oznámiť Prenajímateľovi výšku nákladov na Stavebné úpravy a tieto v prípade potreby aj riadne preukázať. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor prípravy, realizácie a užívania Stavebných úprav s právnymi predpismi, ani za ich rozpor s právami tretích osôb.
- 4.4. Nájomca je oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie Stavebných úprav, realizáciu Stavebných úprav a na povolenie na užívanie Nebytového priestoru so Stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil podľa tohto ustanovenia ani počas, ani po zániku tejto Zmluvy.
- 4.5. Pri realizácii drobných úprav Nebytového priestoru sa Zmluvné strany dohodli, že úpravy je Nájomca:
- a) povinný vykonávať od kedy ich možno vykonávať v súlade s platnými právnymi predpismi (právoplatné stavebné povolenie alebo oznámenie stavebného úradu, ak postačuje ohlásenie);
 - b) vykonáva vo vlastnom mene, na vlastné náklady, riziko a vlastnú zodpovednosť.
- 4.6. Stavebné úpravy sa po ich ukončení zo strany Nájomcu stanú súčasťou stavby vo vlastníctve Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný, v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nahradiť Nájomcovi akékoľvek náklady, ktoré vynaložil na Stavebné úpravy, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený uplatňovať náklady na Stavebné úpravy do daňových výdavkov a plniť všetky zákonné povinnosti súvisiace s ich užívaním. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje, že nezvýši vstupnú účtovnú hodnotu Nebytového priestoru o hodnotu nákladov Stavebných úprav.
- 4.7. V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto článku bodu 4.1 až 4.6 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 5.1. Nájomné za prenajatý Predmet nájmu je stanovené vo výške **23,- EUR/m² ročne**, celková suma nájomného je $95 \times 23 = \underline{2185,00 \text{ EUR ročne}}$.
- 5.2. Mesačná úhrada nájomného za prenatatie nebytových priestorov je určená pomerne z ceny ročného nájmu vo výške **182,00 EUR/1 mesiac /slovom: jednostoosemdesiatdva eur/**.
- 5.3. Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné vždy vopred do 15. dňa toho, ktorého mesiaca, Prenajímateľovi.
- 5.4. V prípade, že Nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Úroky z omeškania sú splatné do piatich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej výške mesačných zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s užívaním prenajatých priestorov:
- Vodné je stanovené mesačnou paušálnou sumou **vo výške 10,00 €**.
 - Elektrická energia sa bude platiť mesačne zálohovou platbou **vo výške 309,00 EUR** a plyn **50,00 EUR**
 - Stočné sa bude účtovať podľa platného Uznesenia.
 - Odvoz komunálneho odpadu je zabezpečený Prenajímateľom v cene podľa platného VZN Obce Budmerice.
- 5.6. Pri usporiadaní súkromných kultúrnych a spoločenských akcií spoločnosťou, obec bude vyberať poplatok za prenájom viacúčelového mini ihriska vo výške **200,00 EUR/akcia**.

- 5.7. Nájomné bude pravidelne upravované vždy presne o hodnotu inflácie za predošlý kalendárny rok podľa údajov zverejnených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade, že inflácia bude mínusová (tzv. deflácia), nájomné sa upravovať nebude. O takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájomu podľa tohto bodu zvýši výška nájomného, uvedená v tomto článku Zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájomu podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné v bezprostredne predchádzajúcom období. Takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1. januára príslušného kalendárneho roka. Zmena výšky nájomu podľa tohto článku Zmluvy je vykonaná doručením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájomu. Prenajímateľ je povinný tak urobiť do 30.4. príslušného kalendárneho roka. Rozdiel medzi dovtedy zaplateným nájomom na časť príslušného kalendárneho roka a novou výškou nájomu na identický príslušný kalendárny rok, je nájomca povinný doplatiť prenájomateľovi do 31.5. príslušného kalendárneho roka na účet prenájomateľa, uvedenom v záhlaví tejto Zmluvy.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto Zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.

VI. ZÁBEZPEKA

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní od uzavretia tejto Zmluvy zábezpeku, ktorá sa rovná Nájomnému, v plnej výške, za tri (3) kalendárne mesiace (ďalej len „Zábezpeka“), inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Zábezpeka bude Nájomcom uhradená na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pričom Prenajímateľ je povinný po pripísaní sumy rovnajúcej sa Zábezpeke na účet Prenajímateľa vystaviť Nájomcovi daňový doklad. Pri uzavretí tejto Zmluvy je zábezpeka vo výške 1 092,- EUR.
- 6.2. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku na započítanie so splatnými pohľadávkami voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia Nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na Nebytovom priestore a jeho príslušenstve alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Nebytového priestoru.
- 6.3. V prípade, že Prenajímateľ použije Zábezpeku, Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu Zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou Zábezpekou rovnala sume určenej podľa tohto článku bodu 6.1. tejto Zmluvy, a to v lehote pätnástich (15) dní odo dňa písomného oznámenia Prenajímateľa o započítaní Zábezpeky alebo jej časti, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. V oznámení o započítaní Zábezpeky Prenajímateľ uvedie okrem výšky započítanej Zábezpeky a /alebo jej časti aj špecifikáciu právneho titulu, na ktorý započítanie realizoval.
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Zábezpeka a/alebo jej nevyčerpaná časť Zábezpeky sa ku dňu zániku tejto Zmluvy započítava na prípadné pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do zániku tejto Zmluvy. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi celú výšku Zábezpeky, prípadne nevyčerpanú časť Zábezpeky najneskôr do 10 dní odo dňa, keď Nájomca vypratá Nebytový priestor a Zmluvné strany si vysporiadali nároky súvisiace s nájomným vzťahom, ak sa Zmluvné strany nedohodli inak.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Prenajímateľ je povinný:
- a) zabezpečiť pokojné a nerušené užívanie Nebytového priestoru Nájomcom;
 - b) zabezpečovať údržbu a opravy Nebytového priestoru, na ktorých vykonanie nie je povinný Nájomca;
- 7.2. Nájomca je povinný:



- a) vykonávať bežnú údržbu a opravy Nebytového priestoru s nákladmi do 500 EUR bez DPH na jednotlivú údržbu alebo opravu na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu Nebytového priestoru viac ako v rozsahu bežného opotrebenia;
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv alebo údržby Nebytového priestoru, ktoré má znášať Prenajímateľ;
 - c) umožniť Prenajímateľovi v primeranej lehote vstup, kontrolu a prehliadku Nebytového priestoru, preskúmanie jeho stavu.
- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú pri kontrole Nebytového priestoru Prenajímateľom zistené porušenia záväzkov, vady, zlý stav alebo neoprávnené Stavebné úpravy Nebytového priestoru, za ktoré zodpovedá Nájomca, potom Nájomca na písomnú výzvu Prenajímateľa uskutoční bez zbytočného odkladu primerane k spokojnosti Prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca akékoľvek opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré bude Prenajímateľ požadovať. Pokiaľ Nájomca nesplní výzvu Prenajímateľa podľa tohto článku tohto bodu tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený do Nebytového priestoru vstúpiť a také opravy, práce, výmeny alebo odstránenia vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Nájomca uhradí Prenajímateľovi na požiadanie akékoľvek preukázateľné a dôvodné výdavky vzniknuté Prenajímateľovi, a to bez zbytočného odkladu odo dňa predloženia nákladov Prenajímateľa, ktoré mu vznikli v súvislosti s realizáciou prác, ktoré bol povinný vykonať Nájomca podľa tohto článku tohto bodu tejto Zmluvy.
- 7.4. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním Nebytového priestoru Nájomcom, a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb.
- 7.5. Nájomca je povinný udržiavať Nebytový priestor a jeho vybavenie v čistom stave. Upratovanie Nebytového priestoru je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu na svoje náklady Nájomca.
- 7.6. Nájomca nesmie umiestniť žiadne označenia, plakety, alebo realizovať žiadne reklamy na vonkajšej strane Nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 7.7. Označenia Nájomcu, ktoré budú umiestnené na vonkajšej strane Nebytového priestoru musí schváliť Prenajímateľ vopred písomne. Všetky náklady spojené s návrhom, výrobou a montážou takýchto označení budú hradené Nájomcom.
- 7.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 7.9. Nájomca je povinný v Nebytovom priestore dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
- zákona NR SR č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
 - zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

VIII. DORUČOVANIE

- 8.1. Písomnosti sa považujú za doručené opačnej Zmluvnej strane pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, ich prevzatím, alebo tretím dňom po ich odoslaní poštou ako doporučená zásielka, ak boli odoslané písomne na adresu adresáta uvedenú v obchodnom registri, alebo tretím dňom po ich odoslaní v elektronickej podobe aj bez podpísania zaručeným elektronickým podpisom, na tieto adresy:

E-mail Prenajímateľa: starosta@budmerice.sk

E-mail Nájomcu: felix.lovas@gmail.com

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky Zmluvných strán.

- 9.2. Meniť alebo dopĺňať túto Zmluvu možno iba písomne, číslovaným dodatkom uzavretým medzi Nájomcom a Prenajímateľom.
- 9.3. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť a neúčinnosť iných ustanovení Zmluvy, ktorá zostáva ako celok naďalej platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie takým platným a účinným ustanovením, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.
- 9.4. Platba podľa Zmluvy sa považuje za vykonanú pripísaním na bankový účet oprávnenej Zmluvnej strany.
- 9.5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ a jeden Nájomca.
- 9.6. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že si Zmluvu pred jej podpísaním prečítali a že bola uzatvorená po vzájomnom rokovaní na základe ich skutočnej a slobodnej vôle, nie v tiesni alebo za zjavne nevýhodných podmienok. Toto potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi pod Zmluvou.

V Budmericiach, dňa:

V Budmericiach, dňa:.....

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

obec Budmerice
Jozef Savkuliak, staros

LOVINO, s.r.o.
Mgr. Felix Lovás

