

Nájomná zmluva č. 3/2023

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno: Obec Mokrý Háj
Sídlo: Obecný úrad č. 6, 908 65 Mokrý Háj
V zastúpení: Bc. David Schiller – starosta obce
IČO: 00 309 729
Číslo účtu: SK91 5600 0000 0026 4994 3002
Banka: Prima banka Slovensko

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno: BP Servisis, s.r.o.
Sídlo: Petrova Ves 265, 908 44 Petrova Ves
Štatutárny zástupca: Štefan Vanek - konateľ
IČO: 44 790 708
IČ DPH: SK2022832042
IBAN: SK55 0200 0000 0028 2527 5956

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“)

Článok I Predmet nájmu

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor budova potraviny a pohostinstvo č. 206 – časť pohostinstvo, evidovaný na liste vlastníctva č. 220 vedenom Okresným úradom Skalica, katastrálny odbor pre Obec Mokrý Háj, okres Skalica, katastrálne územie Mokrý Háj, ktorý je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vyššie uvedenom objekte v rozsahu 141,1 m², rozdelené na nasledovné miestnosti: výčap o výmere 60,8 m², sklady o výmere 36,8 m², ostatné priestory (chodba, schody, pivnica) o výmere 43,5 m² vrátane sociálneho zariadenia, ďalej predmetom nájmu sú i príslušné prístupové cesty a zastavané plocha objektom.

Článok II

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom poskytovania občerstvovacích a stravovacích služieb.
2. Pokiaľ na užívanie predmetu nájmu na účel podľa ods. 1 tohto článku sa bude vyžadovať akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy (napr. vyjadrenie stavebného úradu a pod.), nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastnú zodpovednosť, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť k obstaraniu daných povolení.

Článok III

Trvanie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na trvaní nájmu na dobu neurčitú, s účinnosťou od 1.8.2023.

Článok IV

Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov určené dohodou zmluvných strán vo výške 100,- Eur za kalendárny mesiac.
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné mesačne, vždy najneskôr do 15. Dňa kalendárneho mesiaca na bežný mesiac, a to bezhotovostným prevodom na bankovom účte prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok V

Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu, vrátane dodávky elektriny, plynu, vody, odvádzanie odpadových vôd resp. iných energií a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohové platby za uvedené služby, a to od prevzatia predmetu nájmu (čl. VI) vo výške 260,- Eur za kalendárny mesiac z toho 160,- Eur záloha na plyn a 100,- Eur

- záloha za dodávku elektriny. Vodné a stočné sa bude uhrádzať polročne na základe vystavenej faktúry.
2. Nájomca je povinný uhrádzať mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne vopred, a to v lehote a spôsobom, akým uhrádza nájomné (čl. IV ods. 2).
 3. Skutočná výška plnení spojených s užívaním predmetu nájmu bude určená na základe ročného vyúčtovania skutočných nákladov vynaložených na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „ročné vyúčtovanie“). V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania vznikne nedoplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť sumu nedoplatku najneskôr v lehote najbližšie splatného nájomného. V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania vznikne preplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, prenajímateľ je povinný sumu preplatku uhradiť nájomcovi bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. sumu preplatku započítať na najbližšie splatné nájomné.
 4. Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť nájomcu predložiť k nahliadnutiu ročné vyúčtovanie, resp. zálohové faktúry od dodávateľov služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok VI

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi do držby predmet nájmu pri vzniku nájmu podľa tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
2. V odovzdávacom protokole sa uvedie najmä stav meračov, stav predmetu nájmu, vrátane prípadných existujúcich väd na predmete nájmu.
3. Odovzdávací protokol sa spíše aj pri skončení nájmu.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s účelom nájmu dohodnutým touto zmluvou (čl. II ods. 1), pričom prehlasuje, že prevzal predmet nájmu v stave plne spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na základe oznámenia nájomcu bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady, ktoré by bránili dohodnutému účelu užívania predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať malé opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu.
4. Opravy a údržbu, ktoré nie sú bežnou údržbou alebo malou opravou zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady. Potrebu týchto opráv a údržby je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi a tieto opravy prenajímateľovi umožniť. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu. Ak prenajímateľ nevykoná potrebné opravy, môže ich vykonať nájomca sám a primerané a nevyhnutné náklady s tým spojené je prenajímateľ je prenajímateľ nájomcovi povinný uhradiť bez zbytočného odkladu.

5. Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením zodpovedajúcim účelu nájmu a pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod).
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Iné ako stavebné úpravy smie nájomca vykonávať na predmete nájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca ukončí svoju činnosť a zabezpečí si nového nájomcu, ktorý preberie všetky záväzky voči prenajímateľovi a nájomcovi, obec môže dať súhlas na pokračovanie zmluvy o nájme s novým nájomcom.
8. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné v lehote a spôsobom podľa článku IV a mesačné zálohové platby v lehote a spôsobom podľa článku V tejto zmluvy.
9. Ak nájomca nemôže predmet nájmu alebo jeho časť užívať preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené všeobecne záväzným právnym predpisom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného v závislosti od trvania nemožnosti užívať predmet nájmu. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u prenajímateľa najneskôr do 3 mesiacov od jeho vzniku, inak tento nárok zaniká. V prípade riadneho uplatnenia nároku na zľavu nárok trvá do odstránenia dôvodu jeho vzniku. Nárok na zľavu z nájomného nájomca nemá v prípade nesplnenia povinnosti podľa ods. 4 tohto článku.
10. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Nájomnú zmluvu možno zrušiť písomnou dohodou účastníkov. Ak v dohode nie je uvedený neskorší deň zrušenia zmluvy, zmluva zaniká dňom uzavretia dohody o skončení nájmu.
3. Nájom možno skončiť tiež písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v tejto zmluve. Vo výpovedi musí byť vymedzený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane. Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ak táto zmluva neustanovuje inak.
4. Ak však prenajímateľ dá výpoveď z dôvodu, že nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, nájomca o viac ako pätnásť dní mešká s platením nájomného, nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok, alebo ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou, je výpovedná doba 14 dní a začína plynúť odo dňa, keď bola doručená výpoveď nájomcovi.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si zmluvu pred jej podpisom prečítali, je pre nich určitá a zrozumiteľná a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom obe zmluvné strany obdržia po jej vyhotovení po jednom rovnopise.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami o nájme a podnájme nebytových priestorov upravených v Občianskom zákonníku, ktoré odkazujú na použitie zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu všetkými účastníkmi.

V Mokrom Háji, dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Bc. David Schiller
starosta obce

.....
Štefan Vanek
konateľ

