

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka a ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

I.

ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ:**OBEC ĽUBOTICE**

Sídlo:

Čsl. letcov 2

080 06 ĽUBOTICE

SLOVENSKÁ REPUBLIKA

IČO:

00 690 538

DIČ:

2021302965

Štatutárny orgán:

Mgr. Nicole RUBISOVÁ – starostka obce

Číslo bankového účtu:

IBAN: SK88 0200 0000 0000 2972 8572

(ďalej aj „**prenajímateľ**“)

a

NÁJOMCA:**Vývarovňa Šebeš s. r. o.**

Sídlo:

Vranovská 23

080 06 PREŠOV

SLOVENSKÁ REPUBLIKA

IČO:

54 003 806

DIČ :

2121546372

IČ DPH:

SK2121546372

Zapísaný v OR:

Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č.: 42673/P

Štatutárny orgán :

Radka ŠOTIKOVÁ – konateľ

(ďalej aj „**nájomca**“)(prenajímateľ a nájomca v ďalšom texte tiež ako „**zmluvné strany**“)

II.

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v **1/1** stavby: **Reštaurácia „Obecný dom“** súpisné číslo: **2015**, postavenej na pozemku KN-C, parcelné číslo: 2415 o výmere 418 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej v katastri nehnuteľností na **Liste vlastníctva č. 1132** vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, pre obec: Ľubotice a katastrálne územie: Ľubotice (ďalej aj „**nehnutel'nosť**“).
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor – **reštaurácia „Obecný dom“** o výmere úžitkovej plochy **355 m²** a k reštaurácii prislúchajúca terasa o výmere **50 m²**, vrátane vnútorného vybavenia a príslušenstva reštaurácie (ďalej aj „**predmet nájmu**“).

III. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu bude nájomca užívať výhradne na prevádzkovanie stravovacích a pohostinských služieb a usporadúvanie príležitostných spoločenských a kultúrnych podujatí, najmä vystúpení hudobných a folklórnych skupín, miestnych talentov, modelárov, letného kina a pod.
2. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať reštauračné a pohostinské služby na dennej báze s otváracími hodinami: letný čas (01.06. – 30.09.): 06:30 – 22:00 hod.
zimný čas (01.10 – 31.05.): 06:30 – 15:00 hod.
3. Nájomca sa zaväzuje, že na dosiahnutie účelu zmluvy bude spolupracovať s miestnymi organizáciami, združeniami, komunitami, najmä umeleckými školami, športovými a seniorskými klubmi, dobrovoľným hasičským zborom a pod.
4. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne prenajímateľovi, ak o to požiadá, predmet nájmu na konkrétne kultúrno-spoločenské alebo iné podujatie, spoločenskú akciu alebo iné potreby po vzájomnej dohode.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s nájomnou zmluvou a výlučne na účel nájmu špecifikovaný v bode 1 tohto zmluvného článku.

IV. PREDMET ZMLUVY

Na základe kontrahovanej Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej aj „nájomná zmluva“) prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu špecifikovaný v článku II. bod 2 nájomnej zmluvy na účel nájmu špecifikovaný v článku III. bod 1 nájomnej zmluvy a nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať nájomné vo výške a podľa podmienok špecifikovaných v článku V. nájomnej zmluvy (ďalej aj „predmet zmluvy“).

V. NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **2 500 EUR** (slovom: „*dvetisíc päťsto eur*“) mesačne. Nájomné je zložené z dvoch častí:
 1. časť: 1 500 € - pevná časť nájomného
 2. časť: 1 000 € - titulom nájomného za nájom hnuiteľných vecí špecifikovaných v preberacom protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu nájomnej zmluvy; takto špecifikované hnuiteľné veci sú vo vlastníctve prenajímateľa a zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa aj po skončení nájomnej zmluvy a nájomca nemá žiadny právny ani iný nárok na vlastníctvo týchto hnuiteľných vecí a nemá ani právo žiadať od prenajímateľa vrátenie 2. časti nájomného zaplateného v zmysle tohto bodu zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy v mesačnej periodicite na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom.
3. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v prípade nárastu inflácie o viac ako 1 % za predchádzajúci kalendárny rok, a to od mesiaca nasledujúceho po jeho zverejnení Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nájomné môže byť týmto spôsobom zvýšené maximálne o výšku inflácie v danom roku. Prenajímateľ zvýšenie nájomného podľa predchádzajúcej vety bezodkladne oznámi nájomcovi v písomnej forme.
6. V dohodnutej výške nájomného nie sú zahrnuté služby súvisiace s nájomom (odvoz odpadu, vodné a stočné, zrážková voda, dodávky plynu a spotreba elektrickej energie). Náklady na odvoz odpadu, vodné a stočné, zrážkovú vodu, dodávky plynu a spotrebu elektrickej energie budú hradené nájomcom vo vlastnej réžii na základe zmlúv uzatvorených s jednotlivými dodávateľmi.
7. Nájomca sa zaväzuje:
 - Poskytovať 20 % zľavu pri akciách pre občanov s trvalým pobytom v Ľuboticiach.
 - V prípade smútočných akcií neúčtovať prenájom priestorov.
 - Nemeniť ceny nápojov počas večerných akcií.
 - Spolufinancovať rekonštrukciu toaliet na základe predchádzajúcej písomnej dohody zmluvných strán.
 - Na vlastné náklady financovať rekonštrukciu priestorov reštaurácie (obklady na stenách, dlažby) a iné náležitosti spojené s povolením Regionálneho úradu verejného zdravotníctva na prevádzku po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenajímateľom.
 - Spolufinancovať obecné akcie: Medzinárodný deň detí, Deň matiek, Otvorenie a záver letnej sezóny.
 - V zimných mesiacoch organizovať exteriérové akcie typu PUB Quiz, Bingo.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný protokolárne odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie (preberací protokol).
2. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu technického stavu budovy a technologického zariadenia nehnuteľnosti po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov a v súlade s nájomnou zmluvou. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania, ako ani rozsah užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nedá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Všetky náklady súvisiace s uvedením predmetu nájmu do prevádzky hradí nájomca.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby nájmu na vlastné náklady zabezpečovať prevádzkyschopnosť predmetu nájmu, inak zodpovedá za vzniknutú škodu. Náklady na prevádzkyschopnosť predmetu nájmu sú náklady na:
 - bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu,
 - zabezpečenie deratizácie a dezinfekcie prenajatých nebytových priestoroch,
 - udržiavanie poriadku a čistoty v okolí prenajatých priestorov,
 - zabezpečenie odpratávania snehu a ľadu, prípadne iných prekážok v bezprostrednej blízkosti prenajatých nebytových priestorov.

7. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek stavebné a iné úpravy nad rámec bežnej údržby predmetu nájmu bude realizovať v prípade potreby po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení vecnej a finančnej stránky prenajímateľom a dohodnutím spôsobu financovania. Akékoľvek finančné prostriedky vynaložené nájomcom do predmetu nájmu alebo za ne obstaraná protihodnota zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa a nájomca nemá počas platnosti nájomnej zmluvy ani po jej skončení v žiadnom prípade nárok na refundáciu alebo vrátenie finančných prostriedkov za realizované investície od prenajímateľa.
8. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platnej právnej úpravy týkajúcej sa ochrany majetku a životného prostredia, predpisov v oblasti hygieny a protipožiarnej ochrany a predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať príslušné normy STN a všeobecne záväzné právne predpisy.
9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vrátiť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (odovzdávací protokol).

VII.

DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 5 rokov** od **01.10.2024** do **30.09.2029**.
2. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení platnosti zmluvy. Zmluva v takom prípade stráca platnosť v deň, ktorý je uvedený v písomnej dohode o skončení platnosti zmluvy, inak v deň, kedy bola dohoda o skončení platnosti zmluvy uzavretá.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu písomne na základe týchto dôvodov:
 - a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu písomne na základe týchto dôvodov:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 - g) nájomca zrealizuje v predmete nájmu stavebné a iné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Výpovedná doba bola zmluvnými stranami dohodnutá na **3** mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď preukázateľne doručená druhej zmluvnej strane. V

prípade, že sa výpoveď nepodarí druhej zmluvnej strane doručiť, za deň doručenia výpovede sa bude považovať deň nasledujúci po uplynutí odbernej lehoty, počas ktorej bola písomnosť uložená na pošte. Výpoveď z nájomnej zmluvy sa tak považuje za doručeníu aj v prípade, ak ju adresát odmietne prevziať.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, z ktorých každý má ekvivalentnú platnosť originálu. Každá zmluvná strana potvrdzuje prevzatie jedného (1) vyhotovenia nájomnej zmluvy.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich pravej, slobodnej a vážnej vôle, detailne si ju prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju v závere podpisujú oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán. Nájomná zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, neodporuje zákonu, neobchádza ho, ani sa neprieči dobrým mravom. Zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zmluvná voľnosť nie je obmedzená, pričom právny úkon je urobený v predpísanej písomnej forme.
3. Prípadná neplatnosť niektorých klauzúl zmluvy nevyvoláva automaticky neplatnosť zmluvy ako celku.
4. Zmeny nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne písomnou formou, očíslovanými dodatkami, na základe súhlasného prejavu vôle obidvoch zmluvných strán. Výnimkou je úprava výšky nájomného podľa článku V. bod 5 nájomnej zmluvy.
5. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v súlade s platnou legislatívou.

PRENAJÍMATEĽ
OBEC ĽUBOTICE
Mgr. Nicole RUBISOVÁ – starostka obce

NÁJOMCA
Vývarovňa Šebeš s. r. o.
Radka ŠOTÍKOVÁ – konateľ

V ĽUBOTICIACH, DŇA 01.10.2024