

017/2024



NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej „Nájomná zmluva“) medzi:

Prenajímateľom:

Obec Banka

Sídlo: Topoľčianska cesta 4069/50, 921 01 Banka
Štatutárny orgán: Mgr. Tatiana Julinyová, starostka obce
IČO: 35 594 233
DIČ: 2020538663
IBAN: SK02 5600 0000 0052 0767 3002
(ďalej len Prenajímateľ)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **AH BISTRO, s.r.o.**
Sídlo: Vrchná 1307/12A, 922 21 Moravany nad Váhom
IČO: 54 366 577
IBAN: SK48 0200 0000 0046 0006 0056
Štatutárny orgán: Anton Haring, konateľ spoločnosti
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka č. 50933/T
(ďalej len Nájomca)
(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej tiež Zmluvné strany)
za nasledovných podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele o veľkosti 1/1 k celku nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Banka, obec Banka, okres Piešťany, zapísanej v katastri nehnuteľností na katastrálnom odbore Okresného úradu v Piešťanoch na LV č. 1300 ako C-KN parc. č. 1188/14, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m².
2. Prenajímateľ dňa 03.03.2022 vyhlásil uznesením č. 423b/2021 zo dňa 26.10.2021 obchodnú verejnú súťaž na realizáciu projektu „*Vybudovanie zariadenia rýchleho občerstvenia v areáli futbalového ihriska v obci Banka*“ (ďalej len dielo) v rámci ktorého mal v úmysle prostredníctvom úspešného uchádzača ako zhotoviteľa diela vybudovať na pozemku uvedenom v bode 1. tohto článku tejto zmluvy zariadenie rýchleho občerstvenia pre potreby návštevníkov športových a spoločenských podujatí organizovaných v areáli futbalového ihriska v obci Banka.
3. Úspešným uchádzačom na realizáciu diela sa stal Nájomca, s ktorým Prenajímateľ na základe uznesenia č. 470/2022 zo dňa 04.04.2022 uzavrel na realizáciu diela Zmluvu o dielo zo dňa 02.11.2022.
4. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele o veľkosti 1/1 k celku nehnuteľnosti – Objektu zariadenia rýchleho občerstvenia súp.č. 5403 stojaceho na C-KN parc. č. 1188/14, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m² vybudovaného Nájomcom

v súlade so Zmluvou o dielo zo dňa 02.11.2022 uzavretou medzi Prenajímateľom a Nájomcom.

5. Táto zmluva sa uzatvára na základe Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve uzavretej medzi Prenajímateľom a Nájomcom zo dňa 02.11.2022.

6. Nehnutelnosti uvedené v bodoch 1. a 2. tohto článku tejto zmluvy ďalej aj ako Predmet nájmu.

Článok II

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať za dohodnuté nájomné a na dohodnutú dobu do užívania Nájomcu Predmet nájmu a záväzok Nájomcu Predmet nájmu užívať výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou.

Článok III

Účel nájmu

1. Zmluvné strany ako účel využitia Predmetu nájmu dohodli prevádzkovanie zariadenia rýchleho občerstvenia pre potreby návštevníkov športových a spoločenských podujatí organizovaných v areáli futbalového ihriska v obci Banka.
2. Rozsah poskytovaného občerstvenia/prevádzkový čas stanoví Obec Banka v súlade s príslušným všeobecne záväzným nariadením.
3. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu nájmu dohodnutý touto zmluvou len s písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade porušenia tohto ustanovenia zmluvy je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy písomne jednostranne odstúpiť, pričom zmluva zanikne dňom doručenia písomného odstúpenia na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania tretej osobe len s písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade porušenia tohto ustanovenia zmluvy je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy písomne jednostranne odstúpiť, pričom zmluva zanikne dňom doručenia písomného odstúpenia na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený po podpise tejto zmluvy na Predmete nájmu, alebo jeho časti (má sa na mysli prenajatý pozemok) umiestniť akúkoľvek stavbu (vrátane drobnej resp. dočasnej) len s písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade porušenia tohto ustanovenia zmluvy je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy písomne jednostranne odstúpiť, pričom zmluva zanikne dňom doručenia písomného odstúpenia na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Článok IV.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa v zmysle § 3 ods. 1 zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za naplnenie účelu tejto zmluvy ako je uvedený

v článku III. bod 1. tejto zmluvy a túto stanovili vo výške **573.-Eur** (slovom päťstosedemdesiattri eur) mesačne.

2. Zmluvné strany nájomné uvedené v bode 1. tohto článku tejto zmluvy zhodne určili ako podiel sumy investovanej Nájomcom do vybudovania objektu rýchleho občerstvenia súp.č. 5403 stojaceho na C-KN parc.č. 1188/14 v k.ú. Banka a doby nájmu v mesiacoch, na ktorú sa táto zmluva uzatvára (120 mesiacov).

3. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá odplata za dodávku elektrickej energie, vody a vykurovanie objektu rýchleho občerstvenia súp.č. 5403. Ich dodávku zabezpečí Prenajímateľ, pričom Nájomca bude v prospech Prenajímateľa na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy uhrádzať zálohové platby nasledovne:

a) za dodávku elektrickej energie 100.- euro mesačne

b) za dodávku pitnej vody (vodné a stočné) 100.- euro mesačne.

4. Nájomca bude zálohové platby uvedené v bode 3 tohto článku Zmluvy uhrádzať najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca za celý mesiac vopred na základe tejto Zmluvy bez nutnosti fakturácie. Vyúčtovanie zaplatených záloh vykoná Prenajímateľ najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka za uplynulý kalendárny rok. Prípadne vzniknutý nedoplatok je Nájomca povinný doplatiť v prospech Prenajímateľa na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy v lehote 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania zo strany Prenajímateľa a prípadne vzniknutý preplatok je Prenajímateľ povinný poukázať Nájomcovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy v lehote 30 dní od vyhotovenia písomného vyúčtovania.

5. Nájomca nie je povinný po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy platiť Prenajímateľovi žiadne nájomné, pretože táto povinnosť sa započíta s hodnotou peňažných prostriedkov Nájomcu vložených do vybudovania objektu rýchleho občerstvenia súp.č. 5403 stojaceho na C-KN parc.č. 1188/14 v k.ú. Banka, teda so sumou 68 753,21 Eur (slovom šesťdesiatosemtisícsemstopäťdesiattri 21/100 eur) tak, aby sa hodnota peňažných prostriedkov vložených Nájomcom do vybudovania objektu rýchleho občerstvenia súp.č. 5403 stojaceho na C-KN parc.č. 1188/14 v k.ú. Banka v prípade ak nedôjde k predčasnemu ukončeniu tejto zmluvy spotrebovala formou nájomného po dobu platnosti tejto Zmluvy (120 mesiacov).

Článok V.

Záväzky zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje najmä:

- a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na dohodnutý účel
- b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by obmedzoval Nájomcu, ak tento užíva Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou
- c) včas oznamovať Nájomcovi informácie týkajúce sa Predmetu nájmu, ktoré môžu ovplyvniť právny vzťah založený touto zmluvou.

2. Nájomca sa týmto zaväzuje najmä:

- a) užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára len na účel dohodnutý v tejto zmluve v súlade s právnymi predpismi a touto zmluvou,

- b) neprenechať Predmet nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa do užívania tretej osobe,
- c) na Predmete nájmu vykonávať bežnú údržbu na svoje náklady, udržiavať na ňom primeranú čistotu a poriadok ,
- d) užívať Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na ňom, dodržiavať všeobecné záväzné predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, vôd, predpisy o odpadoch, o ochrane prírody a krajiny (zák. č. 17/1992 Zb., 184/2002 Z. z., 223/2001 Z. z., 478/2002 Z. z., 543/2002 Z. z.),
- e) zodpovedať za všetky škody spôsobené Prenajímateľovi na Predmete nájmu jeho činnosťou, alebo v priamej súvislosti s ňou aj osobami, ktorým Nájomca umožnil prístup na Predmet nájmu,
- f) refundovať Prenajímateľovi prípadne uložené pokuty za porušenie všeobecne záväzných predpisov najmä v oblasti životného prostredia (spôsobenie ekologickej havárie)
- g) zabezpečiť odstránenie nevyhovujúceho stavu, vykonať opatrenia na zneškodnenie havárie a odstránenie škodlivých následkov,
- h) zodpovedať za dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov BOZP, za bezpečnosť osôb, ktoré na jeho pokyn na Predmete nájmu vykonávajú činnosť, alebo sa na ňom zdržiavajú s jeho vedomím pri výkone športových, oddychových a relaxačných aktivít,
- i) plniť ohlasovaciu povinnosť v prípade vzniku mimoriadnych udalostí (úraz, havária, požiar) v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov príslušným orgánom štátnej správy (zák. č. 314/2001 Z. z., vyhl. MV SR č. 121/2002, SUBP a SBÚ č. 111/75 Zb.),
- j) akékoľvek úpravy Predmetu nájmu stavebného charakteru vykonať len s písomným súhlasom Prenajímateľa,
- k) užívaním Predmetu nájmu nerušiť vlastníkov susediacich nehnuteľností (hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami),
- l) na výzvu umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly jeho využitia, resp. v prípade výkonu protipožiarnej kontroly Prenajímateľom poverenou osobou, resp. v iných odôvodnených prípadoch,
- m) v prípade potreby výrubu stromov na Predmete nájmu tento vykonať len s písomným súhlasom Prenajímateľa na svoje náklady,
- n) akékoľvek dreviny (aj kry) vysádzať na Predmete nájmu len so súhlasom Prenajímateľa,
- o) odstrániť na písomnú výzvu Prenajímateľa v určenej lehote na svoje náklady nedostatky, ak neužívanie Predmetu nájmu alebo jeho príslušenstva predstavuje bezpečnostné riziko (požiar, únik chemických látok, stretávanie sa závadových osôb, atď.).
- p) odovzdať v prípade ukončenia nájmu podľa tejto zmlúvy (v prípade uplynutia doby na ktorú je zmluva uzavretá resp. aj v prípade jej predčasného ukončenia) Predmet nájmu Prenajímateľovi na základe písomného protokolu v lehote 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený uplatniť proti Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 300 eur za každý aj

začatý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo na jeho aktuálnu adresu.

Článok VI

Doba nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluvné strany túto zmluvu uzatvárajú na dobu určitú, počnúc dňom jej podpisu do 31.08.2034. Dobu od 01.09.2024 (od uvedeného dátumu Nájomca Predmet nájmu fyzicky užíva) do dňa podpisu tejto zmluvy dohodli Zmluvné strany ako skúšobnú prevádzku zariadenia rýchleho občerstvenia, pričom táto doba sa započítava do doby 10 rokov (120 mesiacov), ako bolo Zmluvnými stranami dohodnuté v Zmluve o dielo zo dňa 02.11.2022 a v Zmluve o budúcej nájomnej zmluve zo dňa 02.11.2022.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy pred uplynutím doby na ktorú sa uzatvára je možné ukončiť nasledovne:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, zmluva stráca platnosť dňom uvedeným v písomnej dohode,
 - b) jednostranným písomným odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade ak Nájomca poruší jeho záväzky uvedené v článku III. bod 3., 4. a 5. a v článku V. bod 2 písm. e), f), g), k), l), o), alebo ak na majetok Nájomcu bude vyhlásený konkurz, alebo bude zamietnutý návrh na začatie konkurzného konania pre nedostatok majetku, pričom zmluva stráca platnosť a účinnosť dňom doručenia jednostranného odstúpenia Nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy v dôsledku uzavretej dohody o jej ukončení je Prenajímateľ povinný v lehote 60 dní od zániku tejto zmluvy vyplatiť Nájomcovi na jeho bankový účet, ktorý Prenajímateľovi vopred oznámi nespotrebovanú sumu zostatku peňažných prostriedkov investovaných do výstavby objektu rýchleho občerstvenia súp.č. 5403 stojaceho na C-KN parc.č. 1188/14 v k.ú. Banka a to za obdobie od zániku zmluvy do uplynutia doby, na ktorú bola uzavretá.
4. V prípade písomného odstúpenia Prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu na strane Nájomcu je Prenajímateľ povinný v lehote 60 dní od zániku tejto zmluvy vyplatiť Nájomcovi na jeho bankový účet, ktorý Prenajímateľovi vopred oznámi nespotrebovanú sumu zostatku peňažných prostriedkov investovaných do výstavby objektu rýchleho občerstvenia súp.č. 5403 stojaceho na C-KN parc.č. 1188/14 v k.ú. Banka a to za obdobie od zániku zmluvy do uplynutia doby, na ktorú bola Zmluva uzavretá krátenú o 20%, čo predstavuje sankciu – zmluvnú pokutu za porušenie zmluvy Nájomcom, v dôsledku ktorého porušenia Prenajímateľ odstúpil od zmluvy.
5. V prípade ukončenia tejto zmluvy pred dohodnutou dobou platnosti z dôvodu na strane Nájomcu (vrátane prípadu odstúpenia od zmluvy Prenajímateľom z dôvodu jej porušenia Nájomcom), je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky prípadné škody vzniknuté v súvislosti s predčasným ukončením zmluvy.

Článok VII Záverečné ustanovenia



1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť nadobudne postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a ods. 1 zák.č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny tejto nájomnej zmluvy je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku.
4. Vzťahy touto zmluvou adresne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Práva a záväzky zmluvných strán založené touto zmluvou prechádzajú nezmenené a v celom rozsahu aj na právnych nástupcov jednotlivých zmluvných strán a právneho nástupcu oprávňujú a zaväzujú rovnako ako účastníka zmluvy.
6. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielku zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte, alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručенú. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak sa tak nestane, považuje sa za doručенú každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená, dňom doručenia je v takom prípade tretí deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.
7. Obe zmluvné strany podpisujú túto zmluvu ako prejav ich slobodnej a vážnej vôle, poznajúc jej obsah ako aj dôsledky z nej vyplývajúce, nekonajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a zároveň prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

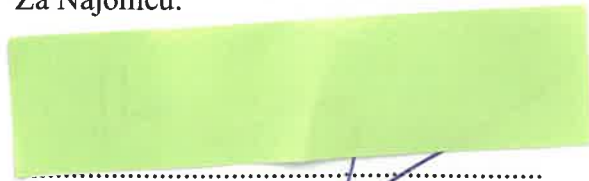
V Banke, dňa 13.11.2024

Za Prenajímateľa:



Obec Banka
Mgr. Tatiana Julinyová
starostka obce

Za Nájomcu:



AH Bistro s.r.o.
Anton Haring
konateľ spoločnosti