

Príloha k uzneseniu
č. 232/06/2020
16. 02

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená v zmysle § 3 a nasl. Zák. č. 116/1990 Zb., Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Zálesie

Obecný úrad: Trojičné námestie 1, 900 28 Zálesie

Zastúpený: Ing. Mariánom Pergerom, starostom obce

IČO: 00 682 110

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu (IBAN): SK11 5200 0000 0000 0147 1445

BIC (SWIFT): OTPVSKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Adrija s.r.o.

So sídlom: Most pri Bratislave 287, 900 46 Most pri Bratislave

Zastúpený: Janou Čaplovou, konateľom spoločnosti

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. v oddiele Sro, vložke č. 33362/B

IČO: 35 902 558

Bankové spojenie: Tatra banka

Číslo účtu v IBAN: SK10 1100 0000 0026 2907 4065

BIC (SWIFT): TATRSKBX

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby č. súpisné 103, č. orientačné 54, nachádzajúcej sa na Malinovskej ulici v obci Zálesie, k. ú. Zálesie, postavenej na pozemku registra KN „C“, parc. č. 1130/87, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Senec katastrálny odbor a zapísanej na LV č. 340.

2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom parcely registra „C“ KN, parc. č. 1130/2 o výmere 1912 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Zálesie, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Senec katastrálny odbor a zapísanej na LV č. 340.

4. Nájomca prejavil záujem prenajať za podmienok dohodnutých touto zmluvou časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. bode 1 tejto zmluvy a to nebytové priestory o výmere 75,32 m2 nachádzajúce sa na prízemí stavby za účelom prevádzkovania pohostinstva a pohostinskej činnosti, ako aj prejavil záujem prenajať si na dobu uvedenú v tejto zmluve a za podmienok dohodnutých touto zmluvou časť pozemku špecifikovaného v čl. I. bode 2 tejto zmluvy a to časť o výmere 56 m2 za účelom prevádzkovania vonkajšieho sedenia pri pohostinstve.

5. S ohľadom na záujem a možnosti oboch zmluvných strán dohodli sa tieto na nasledovných doleuvedených skutočnostiach.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve predmet nájmu a to: nebytové priestory o výmere 75,32 m2 nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti – stavby č. súpisné 103, č. orientačné 54, nachádzajúcej sa na Malinovskej ulici v obci Zálesie, k. ú. Zálesie, postavenej na pozemku registra KN „C“, parc. č. 1130/87, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Senec katastrálny odbor a zapísanej na LV č. 340 a časť parcely o výmere 56 m2 a to z parcely registra „C“ KN, parc. č. 1130/2 o výmere 1912 m2, ktorá prenášaná časť sa nachádza pred uvedenou stavbou, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Zálesie, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Senec katastrálny odbor a zapísanej na LV č. 340.

2. Účelom nájmu je prevádzkovanie pohostinstva a pohostinskej činnosti nájomcom, vrátane prevádzkovania vonkajšieho sedenia pri pohostinstve. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 50,-- EUR za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Prenajímateľ má túto právo od nájomcu požadovať a nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť, na základe prenájomateľom zaslanej sankčnej faktúry.

3. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za užívanie celého predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II. bod 1 tejto zmluvy vo výške 45,69EUR/m²/rok (slovom štyridsaťpäť eur a šesťdesiatdeväť centov). Celková ročná výška nájmu za výmeru 131,32 m² predstavuje sumu 6000 EUR.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu v čiastke uvedenej v ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhrádzať pravidelných štvrťročných splátkach vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. Pomerná časť ročného nájomného podľa ods. 2 tohto článku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca štvrťroka, v ktorom sa zmluva uzavrela alebo v ktorom nájom zanikol. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy alebo zániku nájmu.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomom riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrťroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrťrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
8. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby poskytované s užívaním nájmu a to voda a vývoz žumpy, ktoré budú nájomcom uhrádzané na základe skutočnej spotreby a to na základe vyúčtovania prenajímateľom vždy štvrťročne pozadu. Odvoz a likvidáciu odpadu si nájomca zabezpečuje a hradí sám a osobitne.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa, nájomcu, sankcie

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tejto zmluvy vykonať stavebné zmeny, opravy a úpravy alebo iné podstatné zmeny na budove, ktoré sa ale nedotýkajú predmetu nájmu. Ak by v tej súvislosti by bola potrebná prípadná súčinnosť nájomcu pri týchto zmenách, opravách a úpravách, zaväzuje sa nájomca takúto súčinnosť v prospech prenajímateľa poskytnúť. Prenajímateľ oznámi požiadavku na poskytnutie súčinnosti nájomcovi písomne a to najmenej 14 dní pred započatím prác. Prenajímateľ zároveň nájomcovi oznámi predpokladaný charakter prác, rozsah súčinnosti a dobu jej poskytnutia.
3. Zmluvné strany sa ďalej výslovne dohodli, že v prípade, ak nájomca poskytne prenajímateľovi potrebnú súčinnosť podľa bodu 2 tohto článku, t.j. priamo v budove, ktoré práce sa ale nedotýkajú predmetu nájmu, nie je nájomca oprávnený si za obdobie po ktoré nemohol realizovať svoje nájomné práva a výkon podnikateľskej činnosti, žiadne finančné prostriedky titulom náhrady škody alebo ušlého zisku. Uvedené platí aj v prípade, ak vystane vzhľadom na vek budovy, potreba realizovať údržbu, opravu alebo úpravu aj priamo na predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a to v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zničením. Poistenie budovy zabezpečí prenajímateľ. Poistenie vnútorného vybavenia zabezpečí nájomca.
5. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,-- EUR za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
7. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení obce Zálesie v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania predmetu nájmu a umožniť prenajímateľovi po dohode s nájomcom vstup do predmetu nájmu, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 100,-- EUR. Prenajímateľ je

oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.

9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenájomateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu. Za nesplnenie tejto povinnosti nájomcu si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 100,-- EUR za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do stavu pôvodného stavu podľa tohto článku, ktorú má prenájomateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomateľom zaslanej sankčnej faktúry.

10. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenájomateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok VI. Vyhlásenie a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenájomateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:

- nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
- nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
- nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
- proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenájomateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenájomateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Ktorákoľvek zo zmluvných strán môže túto zmluvu písomne vypovedať a to aj bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže od zmluvy kedykoľvek odstúpiť, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nehnuteľnosti takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí škoda značná.
4. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, ak nájomca neužíva prenajaté nehnuteľnosti v súvislosti s účelom dohodnutým v čl. II. tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, ak nájomca neposkytne prenájomcovi potrebnú súčinnosť podľa čl. V. bod 2 tejto zmluvy.
6. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu sídlo nájomcu zapísané v obchodnom registri.
2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa bodu 1 tohto článku bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk a to i v prípade, ak bude vrátená prenájomcovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa bodu 1 tohto článku a iná adresa nebude prenájomcovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručení dňom jej vrátenia prenájomcovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok IX. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenájomcu a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Zák. č. 116/1990 Zb. Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. ,

3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.

4. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.

6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, jej ustanoveniam zhodne porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, súhlasia s nimi a zaväzujú sa ju dobrovoľne plniť.

8. Táto zmluva bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva obce Zálesie číslo 232/06/2020 dňa 17.6.2020 z dôvodu osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) Zák. č. 138/1991 Zb. Zákon o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pričom dôvodom osobitného zreteľa je, že nájomca doposiaľ dlhodobo užíval predmet nájmu a vykonával v ňom prevádzkovanie pohostinskej činnosti, pričom prejavil záujem aj naďalej pokračovať v prenájme tohto priestoru. Nájomca si priestory upravil na realizovanie svojho predmetu činnosti, priestory sú kompletne vybavené, zariadené a usporiadané na výkon prevádzkovania pohostinstva. Úprava týchto priestorov prípadným iným nájomcom by bola finančne a časovo náročná. Obec má v pláne v blízkej budúcnosti v uvedených priestoroch realizovať iný zámer využitia tohto priestoru, ktorý zámer však teraz pribrzdila koronakríza a predpokladaný prechodný nedostatok finančných prostriedkov. Po túto prechodnú dobu je však možné naďalej prenajať tento priestor a získať tak finančné prostriedky. S ohľadom na skutočnosť, že nájomca má v predmete nájmu zabudované všetko potrebné vybavenie a zariadenie na prevádzkovanie pohostinskej činnosti a môže okamžite pokračovať v pohostinskej činnosti, ktorá je v uvedených priestoroch prevádzkovaná už dlhodobo a na ktorú sú občania obce zvyklí, sú tu dôvody osobitného zreteľa k tomu, aby nájomca do doby než obec bude realizovať v predmete nájmu iné svoje zábery, mohol tieto priestory užívať a aby obec mohla mať z tohto prenájmu naďalej príjem.

V Zálesí, dňa 23. 6. 2020

V Zálesí, dňa 23. 6. 2020

Nájomca: