

Zmluva

o nájme nebytových priestorov a hnutel'ného majetku obce

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: OBEC Topoľníky
v zast. Bc. László Bacsó, starosta obce
Hlavná 126, 930 11 Topoľníky
IČO: 00 305 740
DIČ: 2021002181
Bank.spojenie: VÚB, a.s. Dunajská Streda
číslo účtu: 921826122/0200

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: PÁLMA – VARGA, s.r.o.
Ružová ulica 1732/49
930 11 Topoľníky
IČO: 46 925 392
vložka: 30570/T
zastupený: Zoltán Pápai
r.č.!

a

KRZ Topoľníky, s.r.o.
Hviezdna 251/49
930 11 Topoľníky
IČO: 54 987 130
vložka: 52678/T
zastupený: Zoltán Pápai
r.č.!

(ďalej len ako „nájomca“)

(spolu tiež ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov a hnutel'ného majetku obce s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy nachádzajúcej sa v obci Topoľníky, na ulici Hlavná so s.č. 659, orientačné číslo 128 v katastrálnom území Dolné Topoľníky, parcely registra „C“ na katastrálnej mape, č. parc. 31/5 zapísanej na LV č. 1102 a pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Dolné Topoľníky, v obci Topoľníky, parcela registra „C“ na katastrálnej mape, č.parc. 31/1 – zast. plocha a nádvorie zapísanej na LV č. 1102.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa v objekte Miestneho kultúrneho domu na Hlavnej ulici č. 128 v Topoľníkoch, vymedzených v predchádzajúcom odseku tohto článku, a to konkrétne:

Miestnosť	plocha v m ²
1. spoločenská sála	263,25 m ²
2. malá sála	69,93 m ²
3. sklad	19,42 m ²
4. kuchyňa + sklad	39,71 m ²
5. sociálne miestnosti (WC + chodba)	32,10 m ²
6. letná terasa	83,95 m ²
7. vonkajší výčap	15,86 m ²
<hr/>	
Spolu (1-5= 424,41m ² ; 6-7= 99,81m ²)	524,22 m ²

Čl. II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory uvedené v Čl. I. tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, výlučne na prevádzkovanie reštaurácie.
2. K uzatvoreniu zmluvy dalo súhlas Obecné zastupiteľstvo v Topoľníkoch uznesením č. 10/2022 P1-2 B/17 zo dňa 15.12.2022.

Čl. III. Doba nájmu

Nájomný vzťah vzniká od 1. januára 2023 a jeho trvanie je stanovené na dobu určitú, a to na 10 rokov, do 31.12.2033.

Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov. Výška nájomného za 1 m² podlahovej plochy:
 - miestností č. 1., 2., 3., 4., 5. uvedené v Čl. 1 tejto zmluvy je 45,00 € / rok
 - miestnosti č. 6. a 7. je 17,00 € / rok (fakturované bude len za obd. od 1.5. do 30.9.)
2. Verejné parkovisko prislúchajúce k predmetu nájmu je nájomca oprávnený využívať k zabezpečeniu prevádzkovania reštaurácie, pričom údržbu a čistenie týchto parkovacích miest zodpovedá nájomca.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výške valorizácie ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Táto zmena nastane každoročne automaticky s platnosťou od 15. apríla príslušného kalendárneho roku
4. 1/12 ročného nájomného je splatné mesačne do 5. dňa príslušného mesiaca. Platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, vedený vo VÚB Dunajská Streda, č.ú. 921826122/0200, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, plyn) sa nájomca zaväzuje uhrádzať sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľmi týchto médií. Nájomca bude uskutočňovať úhradu platieb priamo dodávateľom médií.
2. **Náklady na vodné** budú vyúčtované štvrťročne podľa odčítania z podružného vodomeru.
3. **Náklady na odvoz tuhého komunálneho odpadu** budú platené na základe aktuálne platného a účinného VZN obce Topoľníky.

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že po celý dohodnutý čas nájmu znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu tejto zmluvy, drobné opravy - vrátane upratovanie vnútorných priestorov a vonkajších prístupových ciest a parkoviska - údržbu a opravy vyplývajúce z bežného opotrebenia.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv nebytových priestorov a umožniť ich uskutočnenie. Pri porušení povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorú tým spôsobil. Prenajímateľ zodpovedá výhradne za vykonanie opráv, ktoré súvisia s udržiavaním riadneho stavu budovy vo všeobecnosti. V prípade stavebných opráv ktoré sa vyžadujú v nadväznosti na prevádzku reštaurácie alebo činnosť nájomcu, tieto vykoná nájomca na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný strieť obmedzenia v užívaní prenajatých nebytových priestorov v rozsahu nevyhnutnom pre vykonanie opráv.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom ich kontroly.
5. Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do užívania inej osobe iba so súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ je povinný bezodkladne vykonať väčšie opravy prenajatých nebytových priestorov, ak nie je evidentné, že k poškodeniu došlo z nedbanlivosti nájomcu.
7. Ak nájomca vykonal na vlastné náklady takú opravu, na vykonanie ktorej bol povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa, alebo ak nájomca túto opravu vykonal preto, lebo prenajímateľ napriek oznámeniu, bez zbytočného odkladu opravu neobstaral.
8. Akékoľvek stavebné, dispozičné a iné úpravy predmetu tejto zmluvy nesmie nájomca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Ak vykoná nájomca stavebné úpravy na prenajatom nehnuteľnom majetku bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť majetok na svoje náklady do pôvodného stavu.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
11. Nájomca zabezpečí likvidáciu nebezpečného odpadu na vlastné náklady.
12. Akékoľvek zmeny a požiadavky týkajúcej sa predmetu nájmu resp. samotnej nájomnej zmluvy či osoby nájomcu, najmä zmena vlastníckych pomerov v osobe nájomcu, podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek zmeny vo vlastníckej štruktúre spoločnosti, alebo v prípade zmeny konečného užívateľa výhod, oznámi prenajímateľovi bezodkladne, pričom prenajímateľ si vyhradzuje právo, že v tomto prípade podmienky nájmu sa znovu prerokujú a schvália na Obecnom zastupiteľstve v Topoľníkoch. Nesplnenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie zmluvy.

Čl. VII.

Stavebné úpravy, investície

1. Prenajímateľ týmto dáva súhlas k prevedeniu investícií do predmetu nájmu nájomcom v celkovej výške 32.969,- EUR na základe vypracovaného podnikateľského zámeru tvoriac prílohu č. 1 tejto zmluvy a v súlade s cenovými ponukami, ktoré sú takisto neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Investície v celkovej výške 32.969,- EUR budú nájomcovi refundované spôsobom mesačného odpočtu z ceny nájmu počas celkovej doby nájmu, pričom suma odpočtu činí mesačne celkom 275,- EUR.
3. Zvyšná časť investície resp. akékoľvek iné investície, ktoré neboli súčasťou podnikateľského zámeru a ktoré nájomca vnesie počas nájmu do predmetu nájmu, nebudú nájomcovi uhradené prenajímateľom ani po ukončení nájmu, tj. zhodnotenie majetku prenajímateľa a nájomcom je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.
4. Nájomca berie na vedomie, a súhlasí so skutočnosťou že v priebehu nájmu môže dôjsť k prerušeniu nájmu z dôvodu podania žiadosti o rekonštrukciu budovy z fondov EU, dotácií zo ŠR, či vlastných zdrojov a následnému vykonaniu stavebných prác na predmete nájmu prenajímateľom. Počas tejto doby zo strany prenajímateľa časový priebeh nájomnej zmluvy sa prerušuje, a o túto dobu sa doba nájmu predlží bez akéhokoľvek nároku za stratu ušlého zisku.

Čl. VIII.

Ďalšie dojednania

5. Prenajímateľ je povinný do 1 mesiaca pred ukončením doby nájmu oznámiť nájomcovi písomne podmienky predĺženia nájmu. Ak nájomca do konca doby nájmu ponuku písomne odmietne, alebo sa k nej nevyjadrí, môže prenajímateľ prenajať predmetný majetok inej osobe len za podmienok oznámených nájomcovi v ponuke.
6. Ak prenajímateľ do 1 mesiaca pred ukončením doby nájmu neoznámi nájomcovi písomné zmeny podmienok predĺženie nájmu, resp. nájomca zmenené podmienky príjme, nájomná zmluva sa predlžuje o 1 kalendárny rok.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

Nájomný vzťah môže zaniknúť:

1. písomnou dohodou zmluvných strán

2. uplynutím dojednanej doby
3. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany.
 - 3.1 Túto zmluvu môže vypovedať písomne:
 - *prenajímateľ ak:*
 - a) nájomca pri užívaní nebytových priestorov hrubým spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy
 - b) viac ako jeden mesiac mešká nájomca s platením nájomného, alebo úhradou za služby,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok s výnimkou vopred nahlásených akcií, napr. plesy, narodeniny a pod.
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívať nebytový priestor
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť bez súhlasu prenajímateľa do podnájmu.
 - *nájomca ak:*
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory najímal
 - b) nebytové priestory sa stanú bez jeho zavinenia nespôsobilé na dohodnuté užívanie.

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom /prevádzkových nákladov/ výpovedná lehota je 1 mesiac.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy očíslovaným dodatkom k tejto zmluve.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých všetky zmluvné strany dostanú jeden rovnopis.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany si berú na vedomie spracovanie ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, a to na účely evidovania, predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o tejto zmluve a na základe tejto zmluvy rozhodovať alebo overovať jej údaje. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.
5. Uzatvorením tejto zmluvy stráca platnosť Nájomná zmluva s dodatkami, ktoré zmluvné strany uzatvorili dňa 19.12.2012 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 16.09.2019.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.

V Topoľníkoch, dňa 01.01.2023



.....
Obec Topoľníky
Bc. László Bacsó
starosta obce

.....
PÁLMA-VARGA, s.r.o.

.....
KRZ Topoľníky, s.r.o.