

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Občiansky zákonník*“)

Prenajímateľ: **Obec Šintava**
Štatutárny orgán: Bc. Stanislava Režnáková, starostka obce
Sídlo: 925 51 Šintava č. 244
IČO: 00306193
DIČ: 2021000927
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko
IBAN: SK65 5600 0000 0010 1519 5001
(ďalej ako „*prenajímateľ*“)

a

Nájomca: **Dynasty s.r.o.**
Štatutárny orgán: Mgr. Kristián Valovič, konateľ
Sídlo: 917 02 Trnava, A. Žarnova 13
IČO: 54145554
DIČ / IČ DPH: 2121588689 / SK2121588689
Bankové spojenie: Fio banka, a.s.
IBAN: SK97 8330 0000 0022 0205 7039
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, odd. Sro, vložka č. 50182/T
(ďalej ako „*nájomca*“, spolu aj ako „*zmluvné strany*“)

Zmluvné strany uzatvárajú v súlade s čl. 6 ods. 3 písm. c) a ods. 4 Zásad hospodárenia s majetkom obce Šintava túto nájomnú zmluvu (ďalej len „*zmluva*“) v nasledovnom znení:

ČI. I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je:
 - a) stavba, súpisné číslo 630, postavená na parcele registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape ako parcela č. 517/35 o výmere 119 m², zastavaná plocha a nádvorie; nehnuteľnosť je evidovaná Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na LV č. 881, k.ú. Šintava,
 - b) predná terasa o výmere 28 m² a zadná terasa o výmere 15,9 m² prislúchajúce k stavbe, s.č. 630 a postavené na parcele registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape ako parcela č. 517/115 o výmere 21 752 m², zastavaná plocha a nádvorie, parcela je evidovaná Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na LV č. 1, k.ú. Šintava,
(ďalej len „*predmet nájmu*“). Situačný náčrt predmetu nájmu je prílohou tejto zmluvy.
2. Stavba špecifikovaná v predchádzajúcom odseku písm. a) pozostáva z týchto miestností, ktorých spoločná výmera je 84,7 m²:

Popis	Plocha v m ²
kuchyňa	14,7

jedálenská časť	39,7
WC ženy	7,2
WC muži	8,1
sklad	2,4
šatňa	4,1
upratovačka	0,8
chodba	4,4
bar	3,3
SPOLU	84,7

3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, tento mu je dobre známy a v tomto stave ho preberá do užívania.

Čl. II

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je doba určitá, **a to od účinnosti do 31.08.2024.**

Čl. III

Spôsob skončenia nájmu

1. Nájomný vzťah sa skončí uplynutím dojednanej doby nájmu.
2. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu nájomný vzťah sa môže skončiť aj:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu; výpovedná doba je 7-dňová a začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. IV

Výška nájomného a zálohy za energie, spôsob úhrady a splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) mesačné nájomné za predmet nájmu je vo výške 251 €, slovom dvestopäťdesiatjedna eur,
 - b) mesačné náklady na energie sú určené takto: náklady na elektrickú energiu sa uhrádzajú na základe skutočnej spotreby (mesačná vyúčtovacia faktúra), náklady na plyn a vodu sa uhrádzajú zálohovo mesačne, a to plyn vo výške 75 € a voda vo výške 50 €.
2. Nájomné za celú dobu nájmu je splatné 31.8.2024. Zálohy za plyn a vodu za príslušný kalendárny mesiac sú splatné vždy do 15-eho dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred na celý mesiac, priamou úhradou na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví zmluvy. Náklady na elektrickú energiu uhrádza nájomca na základe skutočnej spotreby vždy do 5 dní po doručení refakturačnej faktúry od prenajímateľa vyhotovenej na základe mesačnej vyúčtovacej faktúry od dodávateľa elektrickej energie. Nájomné za mesiac júl 2024 je v pomernej výške podľa ods. 1 písm. a) tohto článku zmluvy. Zálohy za plyn a vodu za mesiac júl 2024 uhradí nájomca prenajímateľovi v pomernej výške podľa ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy najneskôr do 15.07.2024. Zálohy za plyn a vodu budú zúčtované na základe zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií. V prípade, že pri vyúčtovaní budú zistené nedoplatky, peňažné plnenie vo výške nedoplatku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi; to platí i v prípade, ak nájomný vzťah z tejto zmluvy pred vyúčtovaním zanikol za predpokladu, ak sa vyúčtovanie týka obdobia trvania nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje vo vlastnej réžii, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť plniť svoje povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä v oblasti nakladania s odpadmi a ich likvidáciou, v oblasti ochrany pred znečisťovaním vôd a ovzdušia a v oblasti ochrany pre požiarom a zaväzuje sa splnenie tejto povinnosti prenajímateľovi preukázať na výzvu prenajímateľa kedykoľvek v priebehu trvania nájmu, a to aj opakovane. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu a priebežne odstraňovať odpad z predmetu nájmu a z jeho okolia. V prípade, ak pri činnosti nájomcu v predmete nájmu alebo v súvislosti s jeho užívaním budú vznikať odpady, na nakladanie s ktorými vyžadujú osobitné právne predpisy zvláštny režim, je nájomca povinný uzatvoriť zmluvu o plnení vyhradených povinností a akúkoľvek inú zmluvu, ktorej uzatvorenie všeobecne záväzných právnych predpisov nájomcom predpokladajú alebo budú predpokladať, so subjektom disponujúcim príslušným oprávnením; nájomca sa splnenie tejto povinnosti prenajímateľovi zaväzuje preukázať na výzvu prenajímateľa kedykoľvek v priebehu trvania nájmu, a to aj opakovane.
4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného vrátane nákladov na energie je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V

Podmienky nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený na predmete nájmu vykonať stavebné úpravy nevyhnutné k poskytovaniu služieb v oblasti gastrosektora. Nájomca je povinný pred začatím vykonávania týchto stavebných úprav písomne predložiť prenajímateľovi na písomné odsúhlasenie ich rozsah. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak počas trvania nájmu dôjde k zhodnoteniu predmetu nájmu, nájomné podľa čl. V tejto zmluvy za obdobie nájmu sa započíta na takéto zhodnotenie vykonané nájomcom, a to v celom rozsahu, pričom nájomca sa vzdá nároku na zhodnotenie predmetu nájmu nad hodnotu nájomného za obdobie nájmu, t.j. nájomca uhradí za obdobie nájmu iba spotrebované energie.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať na obvyklé užívanie, a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prehliadky, skúšky, revízie a kontroly predmetu nájmu v zákonných lehotách zabezpečuje a hradí prenajímateľ.
5. Technické opatrenia na úseku BOZP a PO na predmete nájmu v plnej miere zabezpečuje nájomca, ktorý tiež zabezpečuje prijatie organizačných opatrení na úseku BOZP a PO.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, s výnimkou tých, ktoré sú dohodnuté v ods. 1 tohto článku zmluvy, a na základe platného stavebného povolenia, alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť.
7. Nájomca je oprávnený technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonať na vlastné náklady a so súhlasom prenajímateľa odpisovať v dohodnutom rozsahu, v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.
8. Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom tejto dohode a účelu využitia predmetu nájmu.
9. Zmluvné strany sa dohodli a nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu v lehote podľa predchádzajúceho odseku nevypracie, je prenajímateľ oprávnený vypratanie vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby a vypratane vecí uskladniť v chránenom sklade na náklady nájomcu.

10. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny a stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto úpravy a zmeny oprávnený po skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas.
11. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil, resp. bol ich svedkom.
12. Nájomca je povinný písomne nahlasovať prenajímateľovi každú poistnú udalosť najneskôr do 24 hodín po zistení poistnej udalosti a v prípade škody spôsobenej treťou osobou, nahlásiť udalosť aj príslušnému obvodnému oddeleniu Policajného zboru SR.
13. Ak nájomca spôsobil škodu porušením záväzku alebo inej právnej povinnosti, je povinný vzniknutú škodu prenajímateľovi nahradiť.
14. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nájomcovi v pokojnom užívaní predmetu nájmu, okrem prípadov keď prenajímateľ oznámi nájomcovi prípadné obmedzenia.
15. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu. Prenajímateľ je oprávnený požadovať a nájomca je povinný umožniť prístup k predmetu nájmu s cieľom kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel. Výkon kontroly je prenajímateľ povinný nájomcovi vopred písomne oznámiť, a to najmenej 3 dni pred vykonaním kontroly a kontrolu vykonať výlučne počas pracovných dní a v pracovnom čase, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
16. Prenajímateľ je povinný uzavrieť poistnú zmluvu, ktorej predmetom je poistenie predmetu nájmu. Poistenie hnutel'ného majetku nachádzajúcom sa v predmete nájmu vykoná na vlastné náklady nájomca, pričom prenajímateľ nezodpovedá za ich stratu, zničenie či poškodenie.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Vzájomné vzťahy zmluvných strán, pokiaľ nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR. Pre prípad sporov alebo nezrovnalostí ohľadom záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy sa stanovuje nasledovné poradie dôležitosti dokumentov:
 - a) zmluva,
 - b) Občiansky zákonník a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán. Návrhy dodatkov sú oprávnené podávať obidve zmluvné strany.
3. Zmenu obchodného mena, sídla, DIČ, právnej formy, adresy pre poštový styk, čísla účtu, telefónnych čísiel, e-mailovej adresy a kontaktných osôb nie je potrebné vykonať dodatkom, postačuje jednostranné písomné oznámenie týchto skutočností doručené druhej zmluvnej strane, ktoré bude podpísané štatutárnym zástupcom konajúcej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú, že každú zmenu údajov uvedených v predchádzajúcej vete oznámia druhej zmluvnej strane do 10 dní, odkedy ku zmene došlo.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory vyplývajúce zo zmluvy budú riešiť dobromyseľne vzájomným rokovaním. Ak sa nedosiahne dohoda v sporných otázkach, spor bude predložený k rozhodnutiu príslušnému všeobecnému súdu podľa zákona č. 160/2015 Z.z. *Civilný sporový poriadok*.

5. Do plynutia lehôt počítaných na dni sa nezaratúva deň rozhodujúcej udalosti. Listiny zasielané medzi zmluvnými stranami prostredníctvom poštového podniku sa považujú za doručené aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi s reláciou poštového podniku „Adresát neznámy“ alebo „Neprevzaté v odbernej lehote“, alebo ak ju adresát odmietol prevziať, a to dňom, keď sa zásielka vrátila odosielajúcej zmluvnej strane.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie a akceptuje, že táto zmluva podlieha režimu zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) ako povinne zverejňovaná zmluva a nemá námietky voči zverejneniu akéhokoľvek údaju obsiahnutého v tejto zmluve.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu po jednom vyhotovení zmluvy.
8. Zmluvné strany potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, nakoľko je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle zbavenej akýchkoľvek omylov, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Príloha: Situačný náčrt predmetu nájmu

V Šintave, dňa 08.07.2024

Prenajímateľ:

Obec Šintava

.....
Bc. Stanislava Režnáková
starostka obce

Nájomca:

Dynasty s.r.o.

.....
Mgr. Kristián Valovič
konateľ