

*Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v z. n. p.*

(ďalej len „zmluva“)
medzi

Prenajímateľ

Názov: **obec Drnava**
IČO: 00 328 201
DIČ: 2020961261
Sídlo: Drnava 149, 049 42 Drnava
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN: SK40 0900 0000 0051 1752 3537
Štatutárny orgán: Tibor Balázs, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca

Obchodné meno/Meno, priezvisko a rodné priezvisko: La Famiglia Baffi s.r.o.
IČO/Dátum narodenia: 53888901
Rodné číslo:
DIČ: 2121520753
Sídlo/Miesto trvalého pobytu: 049 42 Drnava 31
Bankové spojenie: VÚB Banka
IBAN: SK72 0200 0000 0044 7538 1159
Štatutárny orgán: Ing. Kristián Baffi - konateľ
Telefonický kontakt: 0905846606

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“).

*Podpísané zmluvné strany prehlasujú,
že sú oprávnené na uzavretie tejto zmluvy, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité,
zmluvná voľnosť nie je obmedzená a v zhode vôle s prejavom ju uzatvárajú v nasledovnom
znení:*

Článok 1.
Úvodné ustanovenia

1. Účelom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu, vzniknutých na právnom základe tejto zmluvy.

Článok 2.
Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, o veľkosti podielu 1/1, vedených Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor na LV č. 419, okres Rožňava, obec Drnava, katastrálne územie Drnava, a síce:

a) parcely registra „C“ KN č. 734/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 320 m²,

a

b) stavby so súpisným číslom 247, postavenej na parcele registra „C“ KN č. 732, o výmere 260 m², druh stavby dom

(ďalej len „predmet nájmu“).

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v z. n. p.

2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v plnom rozsahu výlučne na účel:
 - a) prevádzkovania kaviarne – cukrárne,
 - b) prevádzkovania reštaurácie.
3. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do šiestich mesiacov od podpísania zmluvy začať prevádzkovať predmet nájmu na účel podľa odseku 2 písm. a) tohto článku. Začať prevádzkovať predmet nájmu na účel podľa odseku 2 písm. a) tohto článku sa rozumie zriadenie prevádzky „kaviareň-cukráreň“ v priestoroch predmetu nájmu a zákonný výkon podnikateľskej činnosti súvisiacej s materiálnym naplnením predmetného účelu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi plnú súčinnosť pri iniciovaní konania o zmene účelu užívania stavby z aktuálneho stavebno-technického označenia „dom“ na stavebnotechnické označenie „kaviareň-cukráreň, reštaurácia“ a uskutočniť všetky potrebné súvisiace úkony podľa požiadaviek príslušného stavebného úradu. Do momentu právoplatného rozhodnutia o zmene účelu užívania stavby podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ nezodpovedá za škodu, spôsobenú rozporom účelu nájmu s aktuálnym stavebno-technickým označením budovy.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
6. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis deklarujúci stav odovzdávaného predmetu nájmu, príslušenstva, vybavenia a väd predmetu nájmu v čase uzavretia tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany deklarujú, že sa dohodli na voľbe práva a sú uzrozumené so skutočnosťou, že záväzkovo-právny vzťah založený touto zmluvou sa spravuje zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p. (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“).

Článok 3.

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Mesačné nájomné za predmet nájmu je dohodnuté zmluvnými stranami v sume 1,- € (slovom jedno euro).
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (spotreba elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, správny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, daň z nehnuteľností a iné náklady zabezpečujúce riadne plnenie služieb, spojených s užívaním predmetu nájmu). Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť za dodávku služieb úhradu zodpovedajúcu skutočne spotrebovanému množstvu (+ poplatky vyúčtované dodávateľmi týchto médií, napr. za meracie zariadenie – hodiny, za pripojenie/odpojenie/zmeny meracieho zariadenia a ostatné poplatky vyúčtované dodávateľmi týchto médií, fixné poplatky a pod.), pričom sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude hradiť prenajímateľovi mesačne záloh za tieto služby v sume 200,- € (slovom dvesto eur). Rozdiel medzi zaplateným zálohom a skutočnými nákladmi prenajímateľ vyúčtuje, a to podľa skutočnej spotreby, na základe meraní – meracími zariadeniami, resp. podružnými meracími zariadeniami (a ostatných poplatkov stanovených dodávateľmi týchto médií /fixné) najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia príslušného vyúčtovania zo strany dodávateľov jednotlivých médií. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi zo strany prenajímateľa. Prípadný preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi v rovnakej lehote.
3. Podkladom pre platenie nájomného a nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je zmluva. Nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za opakované plnenia. Nájomca je povinný jednotlivé finančné povinnosti, ku ktorým sa podpisom zmluvy zaviazal, plniť k jednotlivým termínom splatnosti uvedeným v zmluve, a to bez doručenia faktúry, či výzvy na zaplatenie, zo strany prenajímateľa.

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v z. n. p.

4. Splatnosť nájomného a nákladov za služby spojenými s užívaním predmetu nájmu je dojednaná k 10. dňu kalendárneho mesiaca. Nájomné je uhradené riadne a včas, ak je k 10. dňu kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po príslušnom mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza, suma v plnej výške nájomného a nákladov za služby spojenými s užívaním predmetu nájmu pripísaná bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
5. V prípade omeškania nájomcu pri plnení záväzku uhradiť dojednané nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, vzniká prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania vo výške platnej k počiatočnému dňu omeškania nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dojednané nájomné a náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu v lehote splatnosti na bankový účet prenajímateľa, obsiahnutý v časti označenia zmluvných strán tejto zmluvy. Nájomca uvedie do poznámky k vykonanej platbe: úhrada nájomného, slovné označenie kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza a číselné označenie príslušného kalendárneho roka.
7. Nájomca sa nebude domáhať zľavy na nájomnom a nákladoch na služby spojených s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde ku krátkodobému výpadku (do dvadsaťštyri hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, plynu, vody, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie, ak prerušenie dodávky služieb nie je akokoľvek spôsobené (či už konaním alebo opomenutím) prenajímateľom.

Článok 4.
Čas trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, tri roky od nadobudnutia jej účinnosti.

Článok 5.
Investície nájomcu, predkupné právo a právo spätnej kúpy na predmet nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje počas trvania zmluvy na vlastné náklady finančne zhodnotiť predmet nájmu vykonaním stavebných úprav a opráv v sume 45 000,- € (slovom štyridsaťpäťtisíc eur) na riadne užívanie predmetu nájmu za účelom prevádzkovania reštaurácie.
2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady obstarat' projektovú dokumentáciu na modernizáciu a rekonštrukciu predmetu nájmu, zohľadňujúcu predpokladané finančné investície podľa odseku 1 tohto článku, a predložiť ju prenajímateľovi najneskôr do 180 dní od podpísania zmluvy.
3. Súhlas so zmenami na predmete nájmu podľa tohto článku prenajímateľ vykoná formou písomného schválenia projektovej dokumentácie. Nájomca môže začať s vykonávaním stavebných úprav a opráv podľa odseku 1 tohto článku skôr ako prenajímateľ písomne schváli projektovú dokumentáciu.
4. Nájomca nemá po zániku zmluvy nárok na finančné vyporiadanie investícií vynaložených nájomcom podľa odseku 1 tohto článku zo strany prenajímateľa. Nájomca nemá po zániku zmluvy nárok na finančné vyporiadanie investícií vynaložených nájomcom podľa projektovej dokumentácie, presahujúcich sumu podľa odseku 1 tohto článku.
5. O vykonaných stavebných úpravách a opravách je nájomca povinný viesť stavebný denník.
6. Nájomca sa zaväzuje počas trvania zmluvy finančné investície podľa odseku 1 tohto článku prenajímateľovi kvartálne preukazovať účtovnými dokladmi a ich komparáciou s prislúchajúcou projektovou dokumentáciou. Riadne preukázanie vynaložených finančných investícií podľa projektovej dokumentácie prenajímateľ verifikuje samostatnými písomnými záznamami s označením: druhu vykonaných prác, mernej jednotky vykonaných prác, ceny za ich vykonanie, opatrenými podpisom štatutárneho orgánu prenajímateľa.

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v z. n. p.

7. Zhodnotenie predmetu nájmu podľa tohto článku je vlastníctvom prenajímateľa.
8. Po riadnom preukázaní finančného zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom v plnej výške sumy podľa odseku 1 tohto článku a súčasnom prevádzkovaní „kaviarne-cukrárne“ nájomcom, vzniká nájomcovi nárok na uzatvorenie kúpnej zmluvy na predmet nájmu. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene v sume 55 000,- € (slovom päťdesiatpäťtisíc eur), ktorú je nájomca povinný uhradiť do 7 dní od podpísania kúpnej zmluvy bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Prenajímateľ má predkupné právo na predmet nájmu za kúpnu cenu v rovnakej výške. Uvedený nárok vzniká nájomcovi aj pred uplynutím doby trvania tejto zmluvy podľa článku 4 odseku 1 zmluvy.
9. Prevádzkovaním „kaviarne-cukrárne“ nájomcom podľa predchádzajúceho odseku sa rozumie prevádzka „kaviarne-cukrárne“ v predmete nájmu a zákonný výkon podnikateľskej činnosti súvisiacej s materiálным naplnením predmetného účelu
10. Prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť s nájomcom kúpnu zmluvu do 30 dní od doručenia žiadosti o uzatvorenie kúpnej zmluvy, po splnení oboch podmienok podľa odseku 8 tohto článku a za podmienok tam uvedených. Návrh kúpnej zmluvy sa zaväzuje predložiť nájomca spolu so žiadosťou podľa predchádzajúcej vety.
11. V prípade porušenia povinností prenajímateľa podľa predchádzajúceho odseku riadne a včas je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu v sume rovnajúcej sa 45 000,- € (slovom štyridsaťpäťtisíc eur) (nákladom na investície vynaložené nájomcom na predmete nájmu).
12. Nájomca sa po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu nájmu zaväzuje začať prevádzkovať reštauráciu do jedného roka odo dňa právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu. Začať prevádzkovať predmet nájmu na účel podľa predchádzajúcej vety sa rozumie zriadenie prevádzky „reštaurácia“ v priestoroch predmetu nájmu a zákonný výkon podnikateľskej činnosti súvisiacej s materiálным naplnením predmetného účelu.
13. V prípade, ak nájomca nezačne s prevádzkovaním reštaurácie podľa odseku 12 tohto článku a nezabezpečí jej udržateľnosť po dobu najmenej štyroch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva nájomcom, má prenajímateľ právo spätnej kúpy za cenu podľa odseku 8 tohto článku. Právo spätnej kúpy môže prenajímateľ uplatniť najneskôr v lehote štyroch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva nájomcom.

Článok 6.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany deklarujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Nájomca je povinný predmet nájmu na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu v plnom rozsahu.
3. Nájomca môže uskutočniť zmeny na predmete nájmu nad rámec projektovej dokumentácie podľa odseku 2 článku 5 zmluvy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky výdavky za zmeny na predmete nájmu v plnom rozsahu, bez nároku na finančné vyporiadanie po zániku nájomného vzťahu.
4. Vynaložené finančné investície nájomcom na predmete nájmu a ďalšie výdavky vynaložené nájomcom na zmeny na predmete nájmu nie sú po zániku nájomného vzťahu nárokom nájomcu z titulu bezdôvodného obohatenia, ani nárokom nájomcu z titulu spôsobenej škody, prípadne nárokom plynúcim z iného právneho základu. Vynaložené finančné investície na predmete nájmu a ďalšie výdavky vynaložené nájomcom na zmeny na predmete nájmu sú zohľadnené v dojednanej výške nájomného.
5. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p.

6. Nájomca sa zaväzuje:

- a) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov;
- b) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- c) riadne a včas platiť nájomné;
- d) neprenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- e) udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.

7. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu, na spoločných priestoroch a zariadeniach objektu, v ktorom je predmet nájmu umiestnený, ako aj majetku tretích osôb, ktoré spôsobí nájomca sám, alebo jeho zamestnanci, alebo iné osoby nachádzajúce sa v priestoroch predmetu nájmu s jeho vedomím.

Článok 7.

Vyhlasenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, tarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.

2. Nájomca vyhlasuje, že:

- a) stav predmetu nájmu je mu známy;
- b) predmet nájmu preberá do užívania v stave, v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy.

Článok 8.

Zánik zmluvy

Táto zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.

Zánik zmluvy nastane uzatvorením kúpnej zmluvy podľa článku 5 odsek 8 zmluvy – splynutím práv a povinností nájomcu a vlastníka v súlade s § 584 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Zmluva môže byť zrušená dohodou o zrušení záväzku (dissolúcia) v písomnej forme. Návrh na uzavretie dohody o zrušení záväzku (dissolúcia) môže dať ktorákoľvek zo zmluvných strán.

1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času, na ktorý je uzatvorená, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

*Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v z. n. p.*

- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času, na ktorý je uzatvorená, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je dva mesiace.
4. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď v písomnej forme doručená druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany majú právo písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, keď druhá zmluvná strana opakovane po písomnom upozornení porušuje povinnosť, ktorá zakladá právo druhej zmluvnej strany ukončiť nájomný pomer výpoveďou.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa článku 5 odsek 6 zmluvy.
7. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku (ex tunc).

Článok 9.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Akékoľvek spory zmluvných strán vzniknuté v súvislosti s plnením záväzkov podľa zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou sú zmluvné strany povinné bezodkladne riešiť rokovaniami a vzájomnou dohodou.
3. Ak sa niektoré z ustanovení zmluvy celkom alebo sčasti stane neplatným, neuplatniteľným alebo nezákonným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť, uplatniteľnosť alebo nezákonnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takom prípade, ako aj v prípade neplatnosti, neuplatniteľnosti alebo nezákonnosti celej zmluvy sa strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami alebo uzatvoriť novú zmluvu, ktorá bude v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému pôvodnou zmluvou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti doručované ktoroukoľvek zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane budú považované za uskutočnené a riadne a platne doručené v prípade, ak budú doručované druhej zmluvnej strane buď osobne, kuriérskou službou alebo doporučenou poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo neskôr písomne oznámenú adresu zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy pre účely doručovania bez zbytočného odkladu. Akákoľvek zásielka, resp. písomnosť zasielaná druhej zmluvnej strane doporučenou poštou sa pritom bude považovať za riadne a platne doručenú dňom prevzatia zásielky, resp. písomnosti zmluvnou stranou (príjemcom zásielky), alebo v prípade ak zmluvná strana (príjemca zásielky, resp. písomnosti) odoprie, resp. odmietne zásielku, resp. písomnosť prevziať považuje sa za doručenú dňom odopretia prevzatia zásielky, resp. písomnosti touto zmluvnou stranou, alebo v prípade bezvýsledného doručovania sa zásielka, resp. písomnosť považuje za doručenú tretím dňom odo dňa odoslania zásielky, resp. písomnosti zmluvnou stranou (odosielateľom zásielky), ak sa nepreukáže skorší dátum

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v z. n. p.

doručenia. Obdobne sa pritom bude uvedené aplikovať aj v prípade doručovania kuriérskou službou alebo v prípade osobného doručovania.

5. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode všetkých zmluvných strán očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.

6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Nájomca preberie po jednom vyhotovení zmluvy, rovnako obdrží po jednom vyhotovení prenajímateľ.

7. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a ostatnými príslušnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

8. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

