

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

/ďalej len „zmluva“/

uzatvorená podľa zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí, podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi :

Čl. I. Zmluvné strany

prenajímateľom:

Obec Vrakúň
Nám. sv. Štefana 474/1
930 25 Vrakúň
IČO: 00305821
DIČ:2021139835

zast. starostom obce:

PaedDr. Štefanom Fazekasom

a

nájomcom:

KenBerk s.r.o., so sídlom: Mliečany 226,
929 01 Dunajská Streda, IČO:47691425,
DIČ:2024050281
zapísaný v Obchodnom registri Okresného
súdu Bratislava I, vložka č.97522/B

zast. štatutárnym orgánom - konateľmi:

Robert Rácz, rod. Rácz nar.13.01.1976,
trvale bytom: Hlavná ulica 855/24,
930 25 Vrakúň-Nekyje na Ostrove
št. pr. SR

Kenet Benovič, rod. Benovič, nar.12.06.1990,
trvale bytom: Čenkesfa 274, 929 01 Povoda
št. pr. SR

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a vyjadrujú svoju slobodnú, vážnu ako aj spoločnú vôľu v tejto zmluve.

Čl. II. Predmet nájmu

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov :

nachádzajúcich sa v katastrálnom území Vrakúň, okres Dunajská Streda, obec Vrakúň, zapísané na liste vlastníctva č.967 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor ako časť budovy so súp. č.812, ktorá je na LV č. 967 označená ako „Športový štadión – Tribúna“:kaviareň FIT Café, ktorú tvorí klubovňa o výmere



86,65 m², sklad o výmere 10,33 m², kuchyňa o výmere 10,40 m². Predmetom nájmu sú aj miestnosti sociálnych zariadení, nachádzajúce sa v budove súp. č.812, ktoré nepatria výlučne ku kaviarni FIT Café a ktoré užíva aj miestny športový klub, resp. prípadne aj verejnosť.

Budova so súp. č.812 je postavená na pozemku parcely registra „C“ č.250/170 o celkovej výmere 438 m².

Predmetné nebytové priestory sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa v podiele 1/1.

Čl. III.

Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva do užívania nebytové priestory špecifikované v článku II. tejto zmluvy nájomcovi za účelom prevádzkovania kaviarne, kde budú ponúkané

- kvalitné kávy a čaje
- teplé i studené nápoje
- kvalitné vína
- ďalšie kvalitné alkoholické i nealkoholické nápoje
- dezerty a drobné občerstvenie
- obsluha zabezpečujúca plný komfort hostí
- fajčiarska i nefajčiarska zóna
- WI-Fi pripojenie

Ak nájomca chce prenajatý priestor využívať aj na iné účely ako je uvedené v tomto bode (napr. prevádzkovanie výherných automatov, nevýherných hracích prístrojov), prenajímateľ musí dať písomný súhlas.

Táto zmluva bola uzatvorená na základe Vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže o nájom nebytových priestorov – FIT Café, vyhlásenej dňa 15.12.2014 prenajímateľom na webovom sídle obce Vrakúň, ktorú súťaž vyhral nájomca najvyššou cenovou ponukou.

Čl. IV.

Doba nájmu

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 15.01.2015 do 31.10.2018.

Čl. V.

Nájomné a platobné podmienky

1. Výška nájomného bola určené cenovou ponukou nájomcu vo výške 365 EUR mesačne, ktorá suma je splatná mesačne vopred vždy do 20.dňa mesiaca, ktorý prechádza mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Nájomné bude uhrádzané na základe faktúr vystavených prenajímateľom.

Nájomné za mesiac január 2015 /182,50 EUR/ a režijné náklady vo výške 50 EUR za mesiac január 2015 boli uhradené pri podpísaní tejto zmluvy

2. Nájomca pri podpísaní tejto zmluvy zaplatil prenajímateľovi ako kauciu pre celú dobu nájmu sumu 1095,00 EUR, ktorá suma predstavuje výšku 3 – mesačného nájomného (slovom: tisícdeväťdesiatpäť EUR). Táto finančná čiastka sa odpočíta z ceny nájmu za adekvátne obdobie na konci obdobia platnosti tejto zmluvy, avšak v prípade odstúpenia nájomcu od tejto zmluvy pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá, alebo pri nedodržaní ostatných podmienok tejto zmluvy, bude slúžiť ako zmluvná pokuta v prospech prenajímateľa.

3. Prenajímateľ za úhradu dohodnutej ceny za každý mesiac nájmu vystaví nájomcovi faktúru o zaplatení dohodnutej finančnej čiastky.



4. Nájomné v sebe nezahŕňa režijné náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi mesačne na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Režijné náklady činia 100-EUR /slovom: sto EUR/ mesačne.

5. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru a bežné opravy znáša nájomca.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A. Prenajímateľa :

a/ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytového priestoru, umožniť nájomcovi umiestniť vhodnú reklamnú tabuľu na predmete nájmu.

b/ So stavebnými úpravami na objekte musí dať prenajímateľ písomný súhlas.

c/ Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatého nebytového priestoru a spôsob užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

d/ Ostatné, v zmluve neupravené práva a povinnosti prenajímateľa sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.

B. Nájomcu :

a/ Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou. Ak nájomca chce prenajatý priestor využívať aj na iné účely ako je uvedené v tomto bode (napr. prevádzkovanie výherných automatov, nevýherných hracích prístrojov) prenajímateľ musí dať písomný súhlas.

Je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu ustanovené zákonom č.116/1990 Zb. v platnom znení.

b/ Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúceho zo zákona č.3147/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

c/ Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tie opravy na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

d/ Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na prenajatej nehnuteľnosti. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

e/ Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu prenajatej nehnuteľnosti, prenajímateľ má právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.

f/ Všetky stavebné úpravy, podstatné zmeny na prenajatej nehnuteľnosti, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.

g/ Po skončení nájmu nájomca je povinný opustiť a vypratať prenajatú nehnuteľnosť a odovzdať prenajímateľovi v takom stave, ako ju prevzal do užívania, prihliadnúc na obvyklé opotrebovanie, a to do dňa skončenia nájomného pomeru, takisto je nájomca povinný po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi všetok zariadenie prenajatých nebytových priestorov v stave, v akom ich prevzal,



prihliadnuc na obvyklé opotrebovanie. O prebratí a odovzdaní nebytových priestorov a zariadenia bol spísaný protokol, ktorý bol podpísaný nájomcami, predchádzajúcim nájomcom a zamestnankyňou Obecného úradu Vrakúň.

h/ Nájomca je povinný v prenajatom nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu prenajatých nebytových priestorov.

i/ Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy zákona o požiarnej ochrane, zákona o odpadoch, dodržiavať všeobecné bezpečnostné opatrenia a dbať na poriadok v prenajatých priestoroch.

j/ V prípade poškodenia objektu, ktoré bolo preukazateľne spôsobené zavinením nájomcu, základy odstráni nájomca na vlastné náklady.

k/ Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve, platiť dohodnutú cenu podľa článku V. tejto zmluvy, uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou a po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, prihliadnuc na obvyklé opotrebovanie

l/ Nájomca je povinný dať prenajatú nehnuteľnosť poistiť, avšak keď tak neučiní, znáša náklady na poškodení nehnuteľnosti, ktorým sa dalo poistením predísť.

m/ Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti, je oprávnený požadovať prístup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva nehnuteľnosť riadnym spôsobom.

n/ Nájomca je povinný zamestnať v prenajatých nebytových priestoroch doterajšie zamestnankyne ako čašničky za minimálne rovnakých mzdových podmienok, aké tieto pracovníčky mali doteraz a zaväzuje sa našou činnosťou náležite podporovať šport a športové aktivity v obci Vrakúň.

o/ Nájomca je oprávnený premenovať prenajatý priestor aj bez súhlasu prenajímateľa.

p/ Ostatné, v zmluve neupravené práva a povinnosti nájomcu sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.

ČI. VII.

Skončenie nájmu

a/ Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

b/ Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom zanikne písomnou dohodou účastníkov.

c/ Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak

ca) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;

cb) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

cc) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;

cd) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

ce) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratať;

cf) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

cg) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

ch) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.

ci) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

d/ Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

da) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;

db) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

e/ Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

Čl. VIII.

Prechodné a záverené ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na vylúčení použitia ustanovenia § 676 ods.2 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník, t.kj. Nájomná zmluva sa automaticky neobnoví za predpokladu splnenia podmienok uvedených v predmetnom ustanovení Občianskeho zákonníka.

3. Prenajímateľ a nájomca sa môžu dohodnúť na podmienkach užívania a nájmu nebytového priestoru odlišne od tejto zmluvy v písomnej forme, akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve vyžadujú obligatórny súhlas zmluvných strán a písomnú formu.

4. Táto zmluva bola medzi účastníkmi prečítaná, pretlmočená, vysvetlená a ako znak súhlasu dobrovoľne a vlastnoručne podpísaná, nakoľko obsahuje ich skutočnú vôľu, ktorú vôľu prejavili slobodne, vážne v súlade s platnými právnymi predpismi, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Zmluvné strany si navzájom dávajú súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

6. V prípade, že ktorákoľvek zo zmluvných strán poruší svoje povinnosti vyplývajúce z ustanovení a článkov tejto zmluvy, druhá strana sa môže domáhať svojich práv súdnou cestou.

Vo Vrakúni dňa 15.01.2015

Obec Vrakúň.
zast. starostom obce PaedDr. Štefanom Fazekasom
prenajímateľ

KenBerk s.r.o. zast.
konateľom Robertom Ráčom
nájomca

KenBerk s.r.o. zast.
konateľom Kenetom Benovičom
nájomca