

# Nájomná zmluva č. 26/2018

## Čl. I.

### Zmluvné strany

#### **Prenajíateľ:**

**Obec Slovenský Grob, Hlavná 132, 900 26 Slovenský Grob**

v zastúpení: JUDr. Štefan Gašparovič, starosta

IČO: 003 050 73

Bankové spojenie: VÚB banka, a.s.

IBAN: SK93 0200 0000 0000 0322 7112

/ďalej len „prenajíateľ“/

#### **Nájomca:**

**B + J TRANS, spol. s r.o., Pezinská 625/67, 900 26 Slovenský Grob**

v zastúpení: Branislav Galovič, konateľ

IČO: 35 857 765

DIC: SK 2020206287

IBAN: SK47 1100 0000 0026 2080 9387

/ďalej len „nájomca“/

/prenajíateľ a nájomca ďalej spolu tiež „zmluvné strany“/

Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov /ďalej len „zmluvu“/

## Čl. II.

### Predmet a účel zmluvy

- 1) Prenajíateľ je podľa listu vlastníctva č. 1062, k.ú. Slovenský Grob vedenom na Okresnom úrade v Pezinku výlučným vlastníkom pozemku C-KN parc.č. 552/4 ako aj stavby postavenej na uvedenom pozemku – Kultúrny dom – Chorvátska 1175/54, Slovenský Grob.
- 2) Predmetom nájmu sú nebytové priestory reštaurácie so zázemím pozostávajúce z nasledovných priestorov: reštaurácia, kuchyňa, sociálne zariadenie, časť chodby podľa pôdorysu, vrátane hnutelných vecí uvedených v prílohe. č. 1 Pôdorys priestoru tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve a je jej jednotnou a nedeliteľnou súčasťou.
- 3) Prenajíateľ na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Slovenskom Grobe č. 3-I/OZ/2018 zo dňa 13.03.2018 prenecháva touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania a to za účelom prevádzkovania reštaurácie a nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu odplatu podľa čl. III tejto zmluvy.
- 4) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel vedený v bode 3. tohto článku v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## Čl. III.

### Nájomné a jeho splatnosť

- 1) Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Slovenskom Grobe č. 3-I/OZ/2018 zo dňa 13.03.2018 nasledovne:

- a) Nájomné: 1.200,- € / mesačne
  - b) Záloha na vodné/stočné: 50,- € / mesačne
  - c) Záloha za plyn: 265,- € / mesačne
  - d) Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie zálohových platieb vodné/stočné bude do výšky 50% z vyúčtovacej faktúry dodávateľa príslušného média do 28.2. nasledujúceho roka.
  - e) Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že vyúčtovanie zálohových platieb za dodávku plynu na základe odpočtu stavu podružného merača plynu k 31.12. príslušného roky bude vykonané do 28.2 nasledujúceho roka.
  - f) Nájomca súhlasí, že výška zálohových platieb bude upravovaná jeden krát ročne v závislosti od výšky vyúčtovacej faktúry.
  - g) Zmluvné strany sa dohodli, že elektrickú energiu pre predmet nájmu si hradí nájomca sám.
- 2) Nájomné je splatné najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
  - 3) V prípade omeškania so splátkou nájomného sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
  - 4) Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá vyššie uvedená výška nájomného sa každý rok upraví /zvýši/ percentuálne o sumu rovnajúcu sa 100% výške medziročnej inflácie oznámenej štatistickým úradom SR za rok, ktorý predchádza roku, v ktorom sa zvyšuje nájom, pričom po prvý krát sa bude nájomné upravovať v roku 2019 podľa inflácie za rok 2018. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria dodatok na takto zvýšené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bol uzatvorený dodatok k nájomnej zmluve. Dodatok vypracuje prenajímateľ ihneď po tom, ako bude zverejnená štatistickým úradom medziročná miera inflácie. Nájomca sa dodatok zaväzuje podpísať do desiatich dní od jeho doručenia. Nepodpísanie dodatku je dôvodom na odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, pričom samotné odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia prejavu vôle prenajímateľa o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
  - 5) Pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek platba nájomcu v prospech prenajímateľa považuje za splnenú v deň jej odpísania z účtu nájomcu, deň úhrady do pokladne OÚ Slovenský Grob alebo deň úhrady uvedený na poštovej poukážke.

#### **Čl. IV.**

##### **Doba trvania nájomného vzťahu**

- 1) Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú – 15 rokov s účinnosťou od 1.6.2018 do 31.5.2033
- 2) Nájomnú zmluvu môžu prenajímateľ a nájomca písomne vypovedať pred uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný za podmienok:  
Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať z dôvodov ak :
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
  - c) nájomca nesplnil povinnosti dohodnuté v čl. V. bod 8. tejto zmluvy
  - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

- f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z dôvodov ak:
- g) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
  - h) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - i) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy
- 3) Nájomný vzťah môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
  - 4) Nájomné zaniká zo zákona z dôvodov uvedených v § 14 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## Čl. V. Ostatné dojednania

- 1) Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na premet užívania.
- 2) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
- 3) Nájomca je povinný umožniť využívanie sociálnych zariadení kedykoľvek pre potreby obce.
- 4) Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 5) Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by zasahovali do ostatných priestorov Kultúrneho domu, ktoré nie sú predmetom nájmu.
- 6) Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu a drobnými opravami do výšky 500,- €. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do 5 dní od ich zistenia akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k ich prevedeniu.
- 7) Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete nájmu – stavebné úpravy až po prekovaní a písomnom odsúhlasení s prenajímateľom a to na vlastné náklady. Súčasťou písomnej žiadosti nájomcu musí byť presná špecifikácia navrhovaných úprav. Po skončení nájmu si nájomca nebude uplatňovať u prenajímateľa finančné vysporiadanie z titulu stavebných úprav.
- 8) Nájomca sa zaväzuje, že do 31.08.2018 vykoná v objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu Salónik č. 1 nasledovné úpravy:  
 Montáž sadrokartónu (strop)  
 Stierkovanie stien  
 Maľovanie  
 Náter 4 ks radiátorov  
 Plávajúca podlaha (nivelácia)  
 Elektroinštalácia + osvetlenie  
 V celkovej hodnote cca.10.000,- €. Všetky práce musia byť vykonané dodávateľom, ktorý je oprávnený na výkon uvedených prác.
- 9) Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu v prípade požiadavky prenajímateľa za účelom kontroly.
- 10) Nájomca je povinný najneskôr 31.05.2018 zložiť na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške jednomesačného nájmu. Po skončení nájmu bude nespotrebovaná časť zábezpeky vrátená nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený zo zloženej zábezpeky uhradiť nezaplatené nájomné, faktúry za služby spojené s užívaním nebytových

priestorov a pri ukončení nájmu aj škody spôsobené nájomcom na majetku prenajímateľa.

- 11) Za zabezpečenie úloh a povinností z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v predmete nájmu odo dňa prevzatia predmetu nájmu nájomcom, zodpovedá nájomca týchto priestorov.
- 12) Za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarimi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, v predmete nájmu zodpovedá prenajímateľ, okrem úloh a povinností, ktoré podľa tejto zmluvy je povinný zabezpečiť nájomca. Nájomca je povinný na úseku požiarnej ochrany vypracovať interné predpisy na úseku ochrany pred požiarimi nadväzujúce na predpisy prenajímateľa, zabezpečovať pravidelné školenie a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarimi svojich zamestnancov, určiť miesto ohlasovania požiarov.
- 13) Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a iné/
- 14) Nájomca je povinný v zmysle príslušných predpisov v predmete nájmu zabezpečovať všetky revízie elektrických zariadení používaných nájomcom.
- 15) Nájomca je povinný zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z predpisov riešiacich evakuáciu osôb /požiarny evakuačný plán/ a so spôsobom ohlásenia požiaru /požiarna poplachové smernice/. Nájomca je povinný oboznámiť svojich zamestnancov s uvedenými predpismi.
- 16) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi závady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na zdraví osôb a majetku. Do odstránenia týchto závad sa nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí. V prípade neoznámenia alebo užívania poškodeného zariadenia zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- 17) Nájomca prehlasuje, že poistí svoj majetok vnesený do predmetu nájmu proti všetkým bežným rizikám, najmä proti krádeži, poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, poškodeniu požiarom a pod. Pokiaľ si nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám nájomca a prenajímateľ nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody nájomcovi nahradiť. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosti prenajímateľa uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 18) Nájomca prehlasuje, že na vlastné náklady zabezpečí poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v nebytových priestoroch a na hnutel'ných veciach počas celého trvania nájmu, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadné škody spôsobené jeho prevádzkou.
- 19) Nájomca je oprávnený 24 hodín denne využívať predmet nájmu prenajatý na základe tejto zmluvy, t.j. po celú túto dobu mu bude umožnený vstup a odchod z nehnuteľnosti.

## Čl. VI.

### Podnájom a prechod nájmu

Nájomca môže priestory alebo ich časť, ktoré sám v rámci svojej prevádzky efektívne nevyužíva, dať do podnájmu tretej osobe, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

**Čl. VII.**  
**Záverečné ustanovenia**

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia, najskôr však 1.6.2018 v súlade s ustanovením Čl. IV. ods. 1) tejto zmluvy.
- 2) Vzájomné práva a povinnosti účastníkov zmluvy bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných rovnopisoch, z toho po dvoch pre každého účastníka zmluvy.
- 4) Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

V Slovenskom Grobe, dňa 31.5.2018

.....  
JUDr. Štefan Gašparovič  
tarosta

.....  
Branislav Galovič  
konateľ

## INVENTÚRNY ZOZNAM / Miesto, Číslo - bez ceny

Stav ku dňu 31.12.2017

Bez cenového rozsahu

Miesto

Číslo	Názov	Stav MJ	Poznámka
0215	Reštaurácia Dk		
0000112	Stôl drevený tmavý reštaurácia	17 ks	
Celkom za miesto 0215 .....		17	



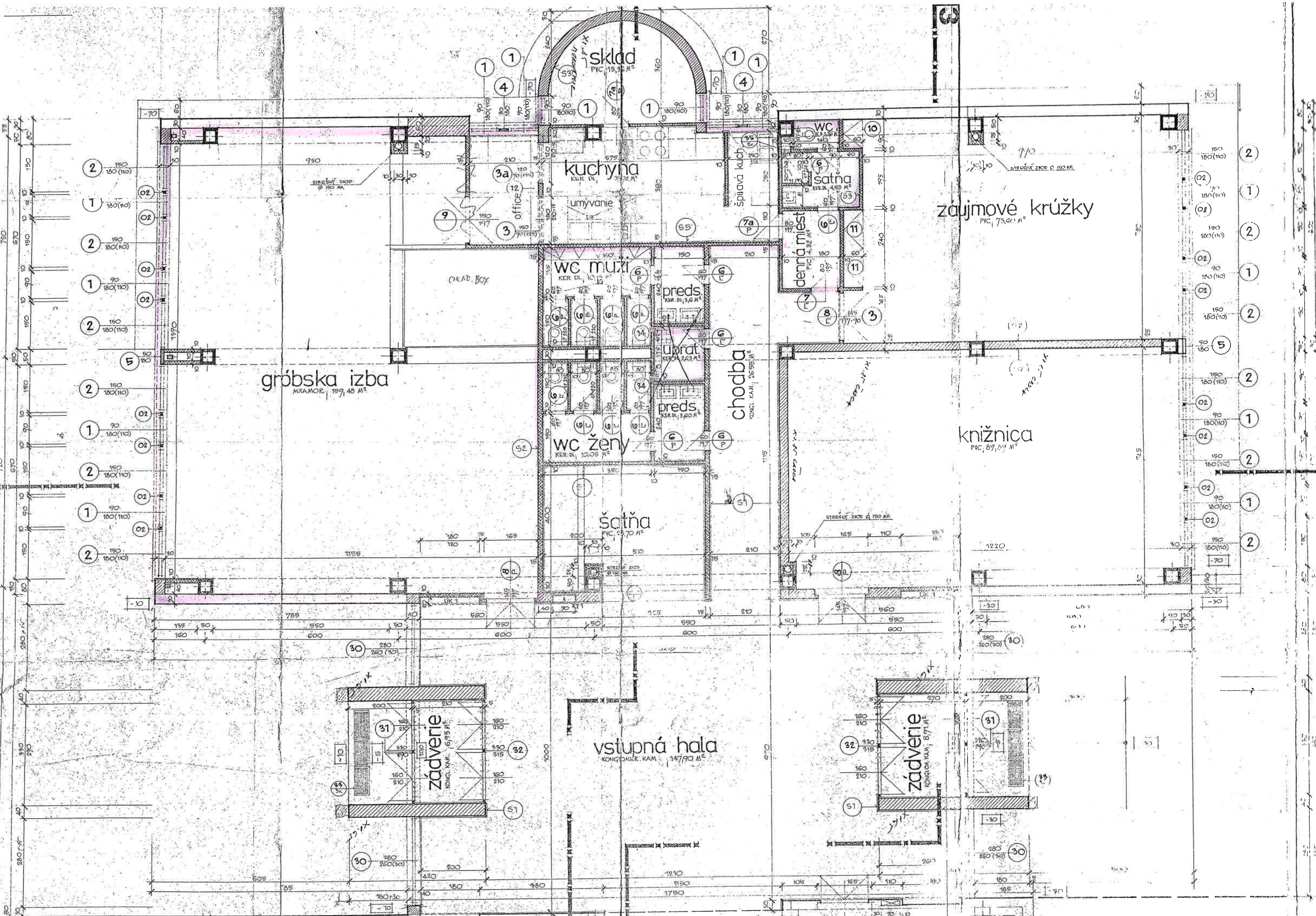
## INVENTÚRNY ZOZNAM / Miesto, Číslo - bez ceny

Stav ku dňu 31.12.2017

## Miesto

Číslo	Názov	Stav	Poznámka
0215	Reštaurácia Dk		
00074	Kávovar SANMARINO	1 ks	.....
00089	Kávomlynček s dávkovačom	1 ks	.....
00090	Chladiaci pult dvojdverový	1 ks	.....
00091	Chladiaci pult s vaňovým zásob	1 ks	.....
00092	Hlava narážача	1 ks	.....
00093	Výčapný ventil	1 ks	.....
00173	Barová stolička chrom - 4 ks	1 ks	.....
00174	Vešiak chromovaný stojanový	1 ks	.....
00175	Umývačka riadu M 1000	1 ks	.....
00177	Panvový smažič PEAL 40	1 ks	.....
00178	Fritéza 2x6 litrová	1 ks	.....
00179	Pracovný stôl dvojjásuv.s dosk	1 ks	.....
00180	Regál kovový 10ks	1 ks	.....
00181	Polica antikorová nástenná	1 ks	.....
00263	Kotol Protherm 40 KLZ turbo	1 ks	.....
00479	Elektrická trojtrúbová pec EPP	1 ks	.....
Celkom za miesto 0215 .....		16 ks	





sklad  
PVC 12,32 M<sup>2</sup>

kuchyna  
KER. DL 9,32 M<sup>2</sup>  
umyvacie

WC  
KER. DL 4,53 M<sup>2</sup>

jedálna  
KER. DL 4,53 M<sup>2</sup>

denná miestnosť  
PVC 4,32 M<sup>2</sup>

WC muži  
KER. DL 3,6 M<sup>2</sup>

preds.  
KER. DL 3,6 M<sup>2</sup>

úprat.  
KER. DL 3,63 M<sup>2</sup>

preds.  
KER. DL 3,6 M<sup>2</sup>

WC ženy  
KER. DL 3,05 M<sup>2</sup>

šatňa  
PVC 5,70 M<sup>2</sup>

záujmové krúžky  
PVC 7,90 M<sup>2</sup>

knížnica  
PVC 8,29 M<sup>2</sup>

gróbska izba  
MKAMOR 15,48 M<sup>2</sup>

vstupná hala  
KONGOLAK. KAM. 14,79 M<sup>2</sup>

zádverie  
KONGOLAK. KAM. 1,87 M<sup>2</sup>

zádverie  
KONGOLAK. KAM. 6,93 M<sup>2</sup>