

Zmluva uzatvorená podľa §§ 269 a nasl. Obchodného zákonníka

medzi:

Obec Kátov

908 49 Kátov č.41

IČO: 00 309 605

DIČ: 2021065728

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., exp. Skalica

číslo účtu (IBAN): SK45 5600 0000 0026 0158 7002

Ing. Ivana Chrenková, starostka obce

a

PEKARr s.r.o.

so sídlom: Meňhartka 595/2, 909 01 Skalica

IČO: 50 278 835

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava

odd.: Sro, vložka číslo: 37554/T

Jozef Pekar, štatutárny zástupca

Preambula:

Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán upravujúca vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri užívaní a zabezpečovaní starostlivosti o nehnuteľnosť špecifikovanú v čl. I. tejto zmluvy.

Článok I. Predmet a účel zmluvy

1. Obec Kátov, so sídlom: 908 49 Kátov č. 41, IČO: 00 309 605, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Kátov, zapísanej v LV č. 362 pre obec a k.ú. Kátov, a to stavby – Dom smútku súpisné číslo 73 na parcele číslo 265/3, a pozemku – parc. reg. C KN č. 265/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 103 m² a č. 265/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 784 m², v podiele 1/1.
2. Nehnuteľnosť – Dom smútku, vrátane pozemkov tak, ako sú špecifikované v bode 1 tohto článku zmluvy, dáva Obec Kátov touto zmluvou v celosti do užívania obchodnej spoločnosti PEKARr s.r.o., so sídlom: Meňhartka 595/2, 909 01 Skalica, IČO: 50278835, zapísanej v Obch. registri Okresného súdu Trnava, odd.: Sro, vl. č. 37554/T s tým, že spoločnosť PEKARr s.r.o. sa zaväzuje, že bude predmet zmluvy užívať výlučne v súlade s predmetom svojej podnikateľskej činnosti. Akékoľvek rozšírenie alebo prípadná zmena účelu užívania nehnuteľnosti vyžaduje písomnú dohodu oboch zmluvných strán.
3. Spoločnosť PEKARr s.r.o. zároveň prehlasuje, že skutočný stav predmetu zmluvy je jej známy a v tomto stave ho preberá do užívania a starostlivosti.

4. Obec Kátov k okamihu platnosti a účinnosti tejto zmluvy vyhlasuje, že predmet zmluvy nie je zaťažný žiadnym záložným právom, ani nájomným právom v prospech tretích osôb, ani na predmete zmluvy neviaznu žiadne vecné bremená, ani iné obmedzenia, ktoré by bránili prenechať predmet zmluvy do užívania spoločnosti PEKARr s.r.o..

Článok II.

Doba užívania nehnuteľnosti

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, s účinnosťou od 1.1.2020 do 1.1.2050.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť PEKARr s.r.o. má prednostné právo (opciu) na uzatvorenie novej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti na 1 rok s tým, že pokiaľ PEKARr s.r.o. písomne, najneskôr 60 kalendárnych dní pred uplynutím dohodnutej doby užívania opciu u vlastníka nehnuteľnosti neuplatní, toto právo zaniká.

Článok III.

Výška a spôsob odplaty za užívanie nehnuteľnosti

1. Na základe dohody zmluvných strán je odplata za užívanie nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. tejto zmluvy upravená v čl. IV., bod 6 tejto zmluvy tak, že vykonané stavebné úpravy a investície do nehnuteľnosti zo strany užívateľa, budú započítané ako odplata za užívanie nehnuteľnosti po celú dobu trvania zmluvy.
2. Zálohové poplatky za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti, ako i ostatné zálohové poplatky za energiu, služby a prevádzkové náklady, ako vodné, stočné, elektrická energia, plyn, náklady za vykurovanie, sa zaväzuje hradiť spoločnosť PEKARr s.r.o., a to s účinnosťou odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, vždy 1 x ročne, na základe faktúry vystavenej vlastníkom nehnuteľnosti.
3. Po doručení vyúčtovacích faktúr od dodávateľa elektrickej energie a dodávateľa vody, s prihladením na dobu trvania užívania nehnuteľnosti, upovedomí Obec Kátov spoločnosť PEKARr s.r.o. písomne o povinnosti úhrady prípadného nedoplatku, resp. o vzniku preplatku, pričom v kópii priloží i konkrétne vyúčtovanie, resp. vyúčtovaciu faktúru. Prípadné nedoplatky, resp. preplatky, sa následne medzi zmluvnými stranami vyrovnajú v lehote 30 dní.
4. Odvoz a likvidácia odpadu, spracovanie a likvidácia biologického odpadu, upratovanie priestorov zabezpečí užívateľ nehnuteľnosti spoločnosť PEKARr s.r.o. na vlastné náklady.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Spoločnosť PEKARr s.r.o., ako užívateľ nehnuteľnosti prehlasuje, že mu vlastníkom nehnuteľnosti odovzdal predmet zmluvy v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Vlastník nehnuteľnosti je povinný zabezpečiť užívateľovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nehnuteľnosti.

3. Užívateľ je povinný nehnuteľnosť udržiavať v stave spôsobilom na jej riadne užívanie, vrátane trávnej plochy prislúchajúcej k nehnuteľnosti, údržbu a čistotu ktorej sa rovnako zaväzuje vykonávať, a po skončení užívania ju odovzdať vlastníkovi, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vykonané úpravy, opravy a rekonštrukcie nehnuteľnosti.
4. Užívateľ je povinný užívať nehnuteľnosť v dohodnutom rozsahu podľa tejto zmluvy a v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
5. Užívateľ nie je oprávnený meniť dohodnutý účel užívania predmetnej nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka.
6. Na základe dohody zmluvných strán je užívateľ oprávnený vykonávať v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy, stavebné úpravy a stavebné zásahy, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre riadne zachovanie účelu zmluvy, resp. ktorých vykonanie zamedzí vzniku škody na užíwanej nehnuteľnosti, najmä v rozsahu: drobných stavebných úprav v rámci interiéru, a to realizácia sadrokartónovej steny, prechodových dverí, ventilácie v kompresovni, ventilácie v balzamačnej miestnosti, oprava prechodovej chodby z miestnosti chladiacich boxov do balzamačnej miestnosti, úprava kancelárie, skladu, kompresovne, a ďalšie s tým, že akékoľvek náklady v súvislosti s udržiavaním a rekonštrukciou nehnuteľnosti bude hradiť výlučne užívateľ, bez akéhokoľvek nároku na vrátenie týchto investičných nákladov po skončení doby užívania. Obradná miestnosť zostane zo strany užívateľa zachovaná a bude výhradne slúžiť na pohrebné obrady a rozlúčky so zosnulými s tým, že celková výška vykonaných investícií sa na základe dohody zmluvných strán v celom rozsahu započíta ako odplata za užívanie nehnuteľnosti.
7. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si navzájom poskytnúť potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a nevyhnutných stavebných úprav.
8. Užívateľ je povinný umožniť vlastníkovi, resp. osobe ním poverenej, vstup do nehnuteľnosti za účelom vykonania kontroly stavu nehnuteľnosti, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania nehnuteľnosti zo strany užívateľa, a to 1 x za 6 mesiacov trvania tejto zmluvy, vždy za prítomnosti povereného zástupcu užívateľa.
9. Užívateľ je povinný po skončení doby užívania odstrániť na vlastné náklady všetky závady a škody, ktoré na predmete zmluvy spôsobil. Užívateľ nie je povinný dať nehnuteľnosť do pôvodného stavu, v akom bola pred rekonštrukciou.
10. Užívateľ je oprávnený prenajať časť nehnuteľnosti – obradnú sieň, do užívania iným fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú oprávnené vykonávať pohrebné služby, za účelom výkonu pohrebu.
11. Užívateľ nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť, ani jej časť, do užívania iným fyzickým alebo právnickým osobám, okrem účelu citovaného v bode 10 tohto článku.
12. Obchodná spoločnosť PEKARr s.r.o. nie je oprávnená zaťažiť predmet užívania akýmkoľvek právom tretích osôb a rovnako nie je oprávnená previesť všetky alebo niektoré svoje práva alebo záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy na tretie osoby.

Čl. V. Skončenie zmluvy

1. Medzi zmluvnými stranami dohodnutú dobu užívania nehnuteľnosti je možné meniť výlučne na základe písomnej dohody oboch strán, vo forme písomného a číslovaného dodatku k tejto zmluve.
2. Zmluvu je možné ukončiť:
 - a) uplynutím doby uvedenej v čl. II., bod 1 tejto zmluvy,
 - b) dohodou – za skončenie tejto zmluvy sa pokladá deň, ktorý je v dohode uvedený, ak takýto dátum v dohode nie je uvedený, potom deň, kedy bola dohoda podpísaná obidvoma zmluvnými stranami,
 - c) výpoveďou zo strany Obce Kátov, ako vlastníka nehnuteľnosti, ak:
 1. užívateľ užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou,
 2. užívateľ stratil spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti vykonávanej v užíwanej nehnuteľnosti
 3. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet zmluvy,
 4. užívateľ prenechá predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania tretej osobe, bez súhlasu vlastníka,

s tým, že výpovedná doba bola pre tieto prípady zmluvnými stranami dohodnutá v trvaní 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Po skončení doby užívania je užívateľ povinný do 2 mesiacov od skončenia zmluvy protokolárne odovzdať predmet zmluvy vlastníkovi.

Článok VI. Záverčné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo dodatky tejto zmluvy vyžadujú písomnú formu podpísanú oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
3. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, tomuto bez výhrad porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Kátove, dňa 25.02.2020

Obec Kátov
Ing. Ivana Chrenková
starostka obce

PEKARr s.r.o.
Jozef Pekar
štatutárny zástupca spoločnosti



KOMPLEXNÉ POHREBNÉ - CINTORÍNSKE SLUŽBY
PEKARr s.r.o.
Meňhartka 595/2, Skalica 909 01
IČO:50 278 835 DIČ:2120261825
OR OS Trnava, odd.:Srb.vl.č.:37554/T