

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb.
v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Kostolište**
so sídlom, Obecný úrad č. 66, 900 62 Kostolište
IČO: 304867
DIČ: 2020 64 3636
Zastúpená starostom obce: Mgr. Hubertom Danihelom
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
pobočka Malacky
IBAN : SK645600000003235351001

Nájomca: **Viktor Opavský**
Adresa: T. Vansovej 5246/9, 940 01 Nové Zámky
IČO:43 300 961
DIČ: 1026 237 388
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN: SK861100000002612358918

Čl.I.

Predmet zmluvy

1/ Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do nájmu časť budovy športového areálu, priestory o výmere 63 m² v budove so súp.č. 343 postavenej na parcele č. 664/26, v k.ú. Kostolište, ako aj plechový prístrešok s terasou a betónová plocha pred touto budovou (ďalej len Predmet nájmu).

2/ Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu nájmu uvedeného v čl. I. bod 1/ tejto zmluvy - podľa LV č. 2107 pre k.ú. a obec Kostolište (pozemky, na ktorých sa budova nachádza sú právne neusporiadané).

Čl.II.

Účel nájmu

1/ Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti v súlade s predmetmi podnikania, zapísanými v živnostenskom registri, t.j. pohostinskú činnosť pre potreby prevádzkovania bufetu a občerstvenia.

Čl.III.
Doba platnosti a zánik

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 5 rokov od 1.3.2016 do 28.2.2021 s možnosťou jej ďalšieho predĺženia prednostne v prospech nájomcu.

2/ Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môže skončiť:

a/ písomnou dohodou

b/ písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi.

Uplynutím výpovednej lehoty nájom končí a nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory v takom stave, v akom ich pri podpise tejto zmluvy preberal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

V prípade, že nájomca v určenej lehote neuvolní dobrovoľne nebytový priestor, prenajímateľ má právo toto vypratanie zabezpečiť sám na náklady nájomcu.

c/ písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi.

d/ odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcu, najmä ak nájomca prenechá predmet nájmu do užívania inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, alebo z dôvodu porušenia zmluvných podmienok, neplatenie nájomného riadne, včas a v plnej výške, atď.

Čl.IV.
Nájomné

1/ Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán v sume 250,- Eur (slovom dvestopäťdesiat euro) mesačne a je splatné mesačne vopred do 15-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený každoročne vždy k 1.3. kalendárneho roka jednostranne zvýšiť nájomné najviac o 10 %, o čom je povinný informovať nájomcu najneskôr 28 dní vopred. V prípade, že nájomca nebude súhlasiť so zvýšeným nájomným, je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný pracovný deň pred 1.3. v roku, v ktorom nesúhlasí s novoupravenou výškou nájomného.

2/ V nájomnom podľa bodu 1/ nie je zahrnutá úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním prenajatého nebytového priestoru, a to: elektrická energia, plyn, vodné, stočné, odpad TKO,

telefón a pod., ktoré si nájomca uhrádza sám priamo dodávateľom týchto služieb na základe faktúr a platobných výmerov.

3/ Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje v plnej výške uhrádzať platby za služby (elektrická energia, vodné, stočné, plyn) spojené s užívaním nehnuteľnosti aj za časť nehnuteľnosti v užívaní Telovýchovnej jednoty ZÁHORAN Kostolište, ktorá areál využíva na športové účely.

4/ Nájomca pri podpise tejto zmluvy vyplatí prenajímateľovi na bankový účet finančnú zábezpeku vo výške 5 000,- Eur (slovom päťtisíc euro) ako záruku, že predmet nájmu a užívaný inventár, ktorý Predmet nájmu obsahuje a ktorého súpis tvorí neoddeliteľnú prílohu k tejto zmluve, nebude poškodený, inventár odstránený z predmetu nájmu, predaný inej osobe, alebo iným spôsobom použitý bez vedomia prenajímateľa. V prípade, že počas trvania tejto zmluvy bude zo zábezpeky vyčerpaná akákoľvek časť, nájomca je povinný najneskôr do 10 dní od obdržania výzvy prenajímateľa zábezpeku doplniť do pôvodnej výška 5 000,- Eur, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy. Po ukončení doby nájmu bude finančná zábezpeka po odpočítaní prípadných nárokov prenajímateľa, vzniknutých v súvislosti s povinnosťami zakotvenými v tejto zmluve alebo súvisiacimi s jej predmetom, vrátená nájomcovi na základe prehodnotenia stavu inventáru.

Čl.v.

Osobitné ustanovenia

1/ Prenajímateľ je povinný prenechať Predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

2/ Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na účel uvedený v článku II. tejto zmluvy a spôsobom, ktorý nebude obťažovať ostatných užívateľov areálu štadióna a vlastníkov okolitých nehnuteľností a súčasne takým spôsobom, aby tým predchádzal možnostiam vzniku škôd na Predmete nájmu, veciach nachádzajúcich sa na/v predmete nájmu a možnostiam vzniku škôd na zdraví.

3/ Nájomca je povinný uhrádzať nájomné, ako aj poplatky za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve a v zmluvách uzavretých s jednotlivými poskytovateľmi médií, riadne a včas.

4/ Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu a prilahlé vonkajšie priestory v riadnom stave v súlade so zákonom a všeobecne záväzným nariadením obce a hradiť z vlastných peňažných prostriedkov náklady spojené s ich bežnou údržbou. V prípade porušenia tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť škodu tým spôsobenú v celom rozsahu.

5/ Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na Predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy a rekonštrukčné práce, meniace najmä jeho vzhľad, účel a spôsob použitia. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu

prenajímateľa oprávnený vykonať ani akúkoľvek žiadnu drobnú úpravu v/na Predmete nájmu.

6/ Počas užívania Predmetu nájmu je nájomca povinný dbať na to, aby prenájomcovi nevznikla na Predmete nájmu škoda. Ak spôsobí nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do/na Predmetu nájmu škodu, je nájomca povinný túto škodu prenájomcovi nahradiť v celom rozsahu a to neodkladne po tom, čo mu prenájomca predloží vyúčtovanie vzniknutej škody.

7/ Nájomca je povinný bez prietahov odstraňovať závady a prekážky v schodnosti chodníkov prilahlých k Predmetu nájmu, pokiaľ tieto vznikli najmä znečistením, poľadovicou alebo snehom. V prípade zlého technického stavu je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať prenájomcu. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli porušením tejto povinnosti v celom rozsahu.

8/ Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v Predmete nájmu v zmysle platných a účinných hygienických predpisov a na požiadanie prenájomcu predložiť mu potvrdenie o ich vykonaní.

9/ Bežné opravy a všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, včítane vnútorných rozvodov, inštalácií a bežnej údržby.

10/ Opravy väčšieho rozsahu zabezpečuje prenájomca na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola spôsobená z dôvodov na strane nájomcu, zabezpečí ich vykonanie prenájomca na náklady nájomcu, ktoré je mu nájomca po predložení ich vyúčtovania povinný bezodkladne uhradiť. V prípade, že tak neurobí, je prenájomca oprávnený použiť peňažné prostriedky zo zloženej zábezpeky.

11/ Nájomca je povinný písomne oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu vykonania opráv, ktoré je povinný vykonať prenájomca. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady, ktoré neboli včas oznámené prenájomcovi.

12/ Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu, v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby Predmetu nájmu uvedených v tomto článku a za týmto účelom umožniť najmä vstup do/na Predmet nájmu prenájomcovi, resp. tretím osobám.

13/ Ak nájomca vynaložil na Predmet nájmu náklady pri oprave, ktoré je povinný vykonať prenájomca, má nárok na náhradu nákladov s tým spojených, ak oprava bola vykonaná s písomným súhlasom prenájomcu a súčasne boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, alebo ak prenájomca do jedného kalendárneho mesiaca odo dňa kedy mu bolo doručené odôvodnené písomné oznámenie o potrebe vykonania opravy túto opravu neobstaral.

14/ Nájomca umožní prenajímateľovi na požiadanie vstup do/na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.

15/ Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu v súlade s platnými právnymi predpismi.

16/ Nájomca sa zaväzuje poistiť Predmet nájmu, HIM, DHIM a zásoby nachádzajúce sa na/v Predmete nájmu (ďalej aj ako „predmet poistenia“) pre prípad živelnej udalosti, nárazu dopravného prostriedku, krádeže vlámaním, vandalizmu a inej skutočnosti spôsobilej prívodiť škodu na predmete poistenia najneskôr do 10 (slovom desať) kalendárnych dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti v celom rozsahu. O splnení tejto povinnosti je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi písomný doklad. Súčasne sa nájomca zaväzuje v rovnakej lehote poistiť zodpovednosť za škodu na zdraví a majetku prenajímateľa, nájomcu a tretích osôb nachádzajúcich sa v/na/pri Predmete nájmu spôsobenú pri výkone a v súvislosti s výkonom podnikateľskej činnosti nájomcu na/v Predmete nájmu a pri výkone a v súvislosti s výkonom vlastníckeho práva prenajímateľa k Predmetu nájmu. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti v celom rozsahu. O splnení tejto povinnosti je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi písomný doklad. V prípade neposkytnutia plnenia z poistnej zmluvy vôbec alebo len čiastočne zaväzuje sa nájomca uhradiť prenajímateľovi neuhradenú časť vzniknutej škody v celom rozsahu.

17/ Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, ako aj ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.

18/ Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

19/ Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečovať všetky úlohy a povinnosti, ktoré mu vyplývajú najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov najmä na účely zaistenia bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej prevádzky a predchádzania vzniku škôd na zdraví a na majetku prenajímateľa, nájomcu a tretích osôb. Súčasne je nájomca povinný sa riadiť pokynmi zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.

20/ Nájomca sa v súlade s príslušnými právnymi a technickými predpismi zaväzuje zabezpečovať vykonávanie pravidelných odborných prehliadok, odborných skúšok a úradných skúšok na

- elektrických zariadeniach nachádzajúcich sa na/v Predmete nájmu a predložiť prenajímateľovi bez vyzvania správu o ich vykonaní,
- tlakových zariadeniach nachádzajúcich sa na/v Predmete nájmu a predložiť prenajímateľovi bez vyzvania správu o ich vykonaní,
- plynových zariadeniach nachádzajúcich sa na/v Predmete nájmu a predložiť prenajímateľovi o ich vykonaní záznam,

najmä na účely zaistenia bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej prevádzky a predchádzania vzniku škôd na zdraví a na majetku prenajímateľa, nájomcu a tretích osôb. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje uhradiť tým spôsobenú škodu v celom rozsahu. Porušenie tejto povinnosti nájomcu zakladá prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku dohodnutej výšky nájomného. Tým nie dotknutý nárok na náhradu škody v celom rozsahu.

21/ V prípade, že prenajímateľ sa počas doby nájmu rozhodne nehnuteľnosť odpredať, zaväzuje sa, že ponúkne prednostne nájomcovi nehnuteľnosť na odkúpenie písomnou ponukou a v prípade, že tento sa rozhodne ju odkúpiť, je mu ju povinný prenajímateľ odpredať do 30 dní od akceptácie ponuky.

V prípade, že nájomca sa do 15 dní od doručenia ponuky od prenajímateľa nevyjadrí, zaniká jeho prednostné právo kúpy nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu.

22/ Nájomca sa zaväzuje, že počas konania spoločenských podujatí organizovaných Obcou Kostolište vytvorí podmienky pre spoluprácu s Obecným úradom a ostatnými občianskymi združeniami pôsobiacimi na území obce Kostolište

23/ Nájomca súhlasí s použitím elektrickej energie na závlahu trávnej plochy štadióna. Náklady na spotrebovanú energiu budú preúčtované prenajímateľovi podľa odsúhlaseného stavu podružného elektromeru umiestneného v strojovni - garáži závlahy.

Čl.VI.

Záverečné ustanovenia

1/ Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

2/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach pričom dva originály obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

3/ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť zverejnením na www.kostoliste.sk

4/ Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.

5/ Pre doručovanie písomností v zmysle tejto zmluvy sa použije adresa uvedená v jej záhlaví, resp. adresa písomne oznámená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany výslovne súhlasia s tým, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vráti odosielateľovi ako nedoručenú z akéhokoľvek dôvodu, bez ohľadu na to, či sa adresát o doručovanej zásielke dozvedel.

6/ Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, na základe pravdivých údajov, že zmluva nebola uzavretá

v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a po prečítaní ju na znak súhlasu s jej obsahom podpisujú.

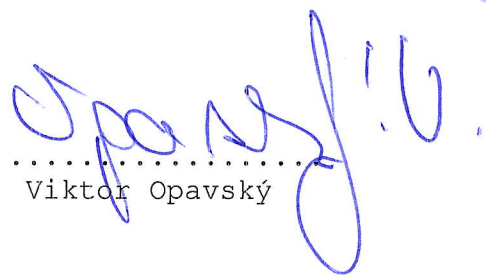
V Kostolišti dňa 29.02.2016

Prenajímateľ:



.....
Mgr. Hubert Danihel
starosta obce

Nájomca:



.....
Viktor Opavský

