

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a v súlade
s ustanoveniami § 663 – 684 OZ

medzi

Prenajímateľom:

Obec Dežerice
Obecný úrad, Dežerice 193
957 03 Dežerice
IČO: 00310336
DIČ: 2021053353
zast. starostom obce Ladislavom Chudobom

a

Nájomcom:

Eduard Mikulovský
Dežerice 26
957 03 Dežerice
IČO: 17 697 441
DIČ: 1020431940

za týchto podmienok:

I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Obec Dežerice v zmysle zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnila zámer na prenájom majetku od 01.01.2022, ktorý bol prerokovaný a schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva Uznesením č. 19 dňa 14.12.2021 s dátumom zverejnenia 15.12.2021 v tomto rozsahu:

Obecné zastupiteľstvo obce Dežerice schvaľuje v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **zverejnenie zámeru obce na prenájom nehnuteľného majetku – priestorov v objekte športových kabín súp. č. 344 t.j. dve miestnosti o výmere 56 m² od 01.01.2022.**

II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory v rozsahu 2 miestností a sklad o výmere 56 m², nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v objekte stavby športových kabín areálu futbalového štadióna v obci Dežerice, súp. č. 344, na pozemku parc. č. 573/3, kat. územie

Dežerice, ktoré nie sú zapísané na LV, Okresný úrad v Bánovce nad Bebravou, Katastrálny odbor, z dôvodu neusporiadaných vlastníckych vzťahov k pozemku.

Tento objekt (stavba), ktorého časť je predmetom nájmu na účel prevádzkovania športového baru je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

- 2.2 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu po jeho rekonštrukcii v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 2.3 Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 1.1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
- 2.4 Prenajímateľ nebude prostredníctvom tretích osôb poskytovať nájomcovi ďalšie služby s nájmom spojené, ako dodávku vody, dodávku elektrickej energie a odvoz komunálneho odpadu, pretože úhrady za poskytovanie týchto služieb a dodávku energií bude nájomca uhrádzať priamo ich dodávateľom na základe uzatvorených zmlúv s týmito dodávateľmi.

III.

Účel nájmu

- 3.1 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať pre svoju podnikateľskú činnosť, a to prevádzkovania športového baru, v súlade s predmetom činnosti nájomcu uvedenom v Osvedčení o živnostenskom oprávnení č. Žo-2004/01836/2/SKA zo dňa 11.11.2004.
Uvedené užívanie bude zo strany nájomcu taktiež vykonávané v súlade so záväzným stanoviskom RÚVZ v Trenčíne č. B/2012/04889-002 zo dňa 19.12.2012.

IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli vzhľadom na potrebu zabezpečenia služieb týkajúcich sa občerstvenia návštevníkov a podobne pri organizovaní športových, kultúrno-spoločenských a iných podujatí, aby táto činnosť bola zabezpečená na dlhšie obdobie konkrétnym nájomcom – subjektom na uzatvorení zmluvy na dobu určitú, a to od 01.04.2022 do 31.12.2033.
- 4.2 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.
- 4.3 Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:
 - nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné (tzn. že s platením nájomného je v omeškani po dobu najmenej dvoch po sebe nasledujúcich mesiacov),
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy zvlášť hrubým spôsobom a závadný stav neodstráni ani po písomnom napomenutí v náhradnej lehote.

Prenajíateľ môže túto zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času písomne vypovedať aj z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písm. c), d) a f) Zákona č. 116/1990 Zb.

4.4 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:

- prenajíateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
- ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
- ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
- ak prenajíateľ neposkytne alebo nezabezpečí dohodnuté služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy,
- ak nastanú dôvody vis major má nájomca právo od zmluvy odstúpiť.

Nájomca môže túto zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času písomne vypovedať aj z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 písm. c) Zákona č. 116/1990 Zb.

4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu dohodou, ku ktorému došlo na podnet resp. návrh nájomcu, má prenajíateľ právo na úhradu dojednaného nájomného vo výške nájomného za 1 mesiac, ktoré bude splatné najneskôr v deň, ktorý bol dohodnutý ako deň skončenia tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca má v prípade predčasného ukončenia nájmu z dôvodov ním nezavinených nárok na primeranú náhradu ním vložených investícií do predmetu nájmu (v prípade, že na ich vykonanie dal Prenajíateľ vopred písomný súhlas so stanovením sumy a rozsahu), ktorého výška bude stanovená medzi účastníkmi zmluvy vzájomnou dohodou. V prípade nemožnosti uzatvoriť takúto dohodu rozhodne o výške finančnej náhrady príslušný súd.

4.6 Platnosť tejto zmluvy zaniká uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami. Zároveň musí obsahovať ustanovenie o vzájomnom finančnom vysporiadaní.

4.7 Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

5.1 Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 1200 EUR (slovom jedentisíc dvesto eur) za 56 m² prenajatej plochy / ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného 100 EUR (slovom jednosta eur) za celý rozsah prenajatej plochy mesačne. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby spojené s dodávkou energií a podobne, pretože tieto bude nájomca uhrádzať priamo zmluvným dodávateľom.

V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá DPH.

- 5.2 Cena za nájom /nájomné/ je splatná mesačne a to vopred najneskôr do 20-teho dňa mesiaca predchádzajúcemu príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený v Prima banka a.s. č. ú. 0601520001/5600, IBAN: SK15 5600 0000 0006 0152 0001 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
- 5.3 V prípade, že sa prenajímateľ s nájomcom počas doby nájmu dohodnú na dodávke určitých služieb pre nájomcu bude tieto prenajímateľ účtovať nájomcovi priamo spolu s faktúrou vystavenou za každý kalendárny mesiac na úhradu nájomného, a to formou zálohovej platby, pričom konečné vyúčtovanie za poskytované služby predloží prenajímateľ nájomcovi vždy v lehote do 30 dní po skončení kalendárneho roka.
- 5.4 V prípade omeškania platby nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to až do úplného zaplatenia. Úhradou úroku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave ako je nájomcovi známy z osobnej ohliadky tak, aby nájomca mohol realizovať svoje zámery a práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že nájomca do schválenia a zverejnenia tejto zmluvy, teda nadobudnutia jej účinnosti nebude v predmete nájmu realizovať žiadne práce a činnosti spojené s prípadnou potrebou jeho úprava a vybavenia.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 7.2 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí (alebo vzniknú v súvislosti s prevádzkou jeho zariadenia) na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 7.3 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ alebo nájomca, a to podľa jeho rozsahu, finančných možností a

vzájomnej dohody. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.

- 7.4 Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a riziko.
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 7.6 Nájomca je povinný umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu na požiadanie prenajímateľa minimálne 1-krát za rok.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje, že pri vykonávaní podnikateľskej činnosti bude dodržiavať všetky ochranné a bezpečnostné predpisy či opatrenia, pričom prevádzkové priestory a zariadenia si poistí proti možným škodám na vlastné náklady.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Ustanovenia tejto zmluvy sú právne záväzné aj pre právnych nástupcov jej účastníkov.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim obchodnému účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení po predchádzajúcom schválení Obecným zastupiteľstvom obce Dežerice. Uvedený postup je platný a záväzný aj pre vyhotovenie a podpis akéhokoľvek dodatku, ktorý by túto zmluvu menil alebo dopĺňal.
- 8.6 Táto zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po 2 vyhotoveniach.
- 8.7 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že na tomto právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, zmluvu si prečítali, pričom prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, a

keďže znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavenu vôľou, túto na znak súhlasu prostredníctvom štatutárnych zástupcov vlastnoručne podpísali.

8.8 Príslušné záväzné stanoviská či povolenia, poisťné zmluvy alebo vlastnícke doklady tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V Dežericiach, dňa 31.03.2022

.....
prenajímateľ
Obec Dežerice
zast. starostom obce Ladislavom Chudobom

.....
nájomca
Eduard Mikulovský