

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák.č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : **O B E C Z A M A R O V C E**
zastúpená: Mgr. Peter Minárik - starosta obce
so sídlom: Obecný úrad Zamarovce,
Zamarovská ul. č.1/97,
911 05 Zamarovce, okr. Trenčín
bank. spoj.: VÚB a.s., Trenčín,
č. účtu: 17327202/0200
IBAN: SK62 0200 0000 0000 1732 7202
IČO: 00 687 251

Nájomca : **Zlatý Klas s.r.o.**
zastúpená: Beáta Klasová – konateľ
so sídlom: Hrabovská 424/8, 91105 Zamarovce
bank. spoj.: .SLSP a.s. Trenčín
IBAN: SK82 0900 0000 0051 2884 2584
IČO: 47 587 164
DIČ: 2024000374

t a k t o :

I.
Predmet zmluvy

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti ktorá sa nachádza v katastrálnom území Zamarovce, obec Zamarovce a je zapísaná na liste vlastníctva číslo 1 vedenom Správou katastra Trenčín, ako budova - so súpisným číslom 242, stojacej na parcele číslo 628.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku, označovanú ako „ **Športový areál - Kačabar**“ o výmere podlahovej plochy 163 m², presne vymedzenú nákresom v prílohe č.1 k tejto zmluve, ktorá pozostáva z výčapu, príručného skladu, sociálneho zariadenia, spoločenskej miestnosti, skladu nápojov a terás. (ďalej v texte ako „ predmet nájmu“).
- 3) Nájomca takto špecifikovaný predmet nájmu prijíma do užívania ako riadny a starostlivý hospodár na účely svojho podnikania prevádzkovaním činností v rozsahu živnostenského oprávnenia nájomcu a zaväzuje sa riadne a včas platiť nájomné a znášať všetky náklady spojené s užívaním.

II. Začiatok a trvanie nájomnej zmluvy

- 1) Nájomný vzťah sa začína dňom **15.04.2022** a je dojednaný na dobu určitú v trvaní **10 rokov**.
- 2) Pri príležitosti odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi je potrebné vyhotoviť preberací protokol o stave predmetu nájmu. Ak sa z nejakého dôvodu nevystaví protokol o prevzatí, považuje sa predmet nájmu za odovzdaný od tej chvíle, keď nájomca začne užívať predmet nájmu bez pripomienok.
- 3) Nájomca podpisom tejto zmluvy konštatuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti.

III. Ukončenie nájomnej zmluvy

- 1) Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bola Zmluva dojednaná.
- 2) Nájom možno ukončiť pred uplynutím dojednanej doby dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu. Nájomný vzťah navyše zaniká zánikom predmetu nájmu ako aj ukončením podnikateľskej činnosti nájomcu.
- 3) Obe zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 4) Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy
 - nájomca nepreinvestoval do zhodnotenia predmetu nájmu v rozpore s doručenou ponukou vo vyhlásenej verejnej súťaži, počas prvého alebo druhého roka trvania nájmu ani 25% z celého rozsahu v ponuke deklarovaných finančných prostriedkov vo výške 50.000,- € , v treťom alebo štvrtom roku trvania nájmu ani 20% z celého rozsahu v ponuke deklarovaných finančných prostriedkov vo výške 50.000,-€, v piatom roku trvania nájmu zostávajúcich 10% z celého rozsahu v ponuke deklarovaných finančných prostriedkov vo výške 50.000,-€,
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohovoreným účelom užívania a od takéhoto konania neupustil napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo ak užívajú predmet nájmu spôsobom, že prenajímateľovi hrozí vznik škody alebo škoda vzniká,
 - nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná stavebné práce (rekonštrukciu)
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni v jej užívaní,
 - s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu je treba predmet nájmu vypratať

- 5) Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 6) Prenajímateľ môže bez dodržania výpovednej lehoty zrušiť nájomnú zmluvu s okamžitou účinnosťou odstúpením, ak :
- nájomca nesplní svoje finančné záväzky z tejto zmluvy, pričom jeho omeškanie s plnením trvá dlhšie ako 60 dní ,
 - nájomca neuhradí finančnú zábezpeku (článok IV, bod 3 Zmluvy) na účet prenajímateľa do 15 dní od podpisu tejto zmluvy,
- Odstúpenie, podané doporučeným listom prenajímateľa na poslednú dokázateľne uvedenú adresu nájomcu, ukončuje nájomný vzťah s okamžitou platnosťou.
- 7) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca neurobí, je na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, k takémuto vyprataniu predmetu nájmu neodvolateľne splnomocnený prenajímateľ, pričom sa vypratanie uskutoční na náklady nájomcu, ktorý znáša nebezpečenstvo za škodu vzniknutú na vypratanych veciach.

IV. Nájomné a úhrada nájomného

- 1) Zmluvné strany dohodli nájomné za celú výmeru predmetu nájmu, vzájomne považované za primerané a nesporné vo výške: **250,00 € bez DPH/mesačne**. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- 2) Nájomné je splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 5-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti faktúry 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zábezpeku vo výške 2- násobku mesačného nájmu dojednaného v bode 1 tohto článku v deň podpisu tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa číslo: SK62 0200 0000 0000 1732 7202. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu prípadných škôd na predmete nájmu spôsobených nájomcom, ako aj k úhrade prípadne meškajúcich platieb na nájomnom, formou započítania vzájomných pohľadávok. Ak nájomca neporuší svoje povinnosti z tejto zmluvy, bude mu zábezpeka vrátená na bankový účet nájomcu číslo: IBAN: SK82 0900 0000 0051 2884 2584 najneskôr do 15 dní od ukončenia nájmu.
- 4) Hodnota nájomného si podľa dohody zachováva stálu hodnotu. Ako mierka a základ na výpočet tohto zabezpečenia hodnoty slúži index spotrebiteľských cien bežného roka, zverejnený Slovenským štatistickým úradom alebo rovnocenný index, ktorý nastúpi na jej miesto. Úhrada nájomného sa preto mení v tom istom rozsahu ako príslušné indexové číslo, zverejnené k 1.1. príslušného kalendárneho roka. Nájomné v nadväznosti na zmeny indexu nemôže klesnúť pod nájomné platné za predchádzajúci rok.

- 5) Ak sa nájomca oneskorí s povinnosťou uhradiť nájomné v lehote splatnosti, môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,025% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou faktúry.

V.

Náklady spojené s obvyklým udržiavaním

- 1) Nájomca znáša všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním a s prevádzkou predmetu nájmu. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním sa považujú všetky náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou, starostlivosťou, údržbou a správou predmetu nájmu a sú to :poplatky za elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné, náklady na kúrenie a teplú vodu, telekomunikačné služby a služby internetového pripojenia, čistenie kanálov a odvoz odpadu, poistné proti požiaru a živelné pohrome aj poistenie objektu, náklady na správu budovy, údržbárske a prevádzkové náklady, drobné opravy a úpravy, náklady na kominára, stráženie, odpratávanie snehu, posýpanie, údržbu trávnatých plôch a rastlínstva. Za týmto účelom je nájomca povinný uzatvoriť vo svojom mene zmluvy o dodávke energií a odvoze odpadu s ním zvolenými dodávateľmi.

VI.

Účel nájmu a možnosti ďalšieho podnájmu

- 1) Nájomca je oprávnený používať predmet nájmu len za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti, v rozsahu predmetu činnosti nájomcu zapísaného v živnostenskom liste a v obchodnom registri nájomcu, pričom ďalší podnájom predmetu nájmu je z tohto vylúčený.
- 2) Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť v prenajatom priestore dodržiavanie všetkých hygienických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov.
- 3) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa poskytnúť predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

VII.

Údržba a stavebné zmeny

- 1) Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal a všetky opravy, ktoré budú na predmete nájmu potrebné a podmienené neadekvátnym užívaním, ak sa nejedná o stavebné škody na budove, vykoná na vlastné náklady a bude na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v použiteľnom stave.
- 2) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za každé zavinené poškodenie predmetu nájmu a spoločných zariadení a je povinný uhradiť škody, pokiaľ poškodenia zaviniť on sám, jeho rodinní príslušníci, zamestnanci, alebo ak bolo poškodenie zavinené v dôsledku neodborného alebo odporujúceho užívania objektu nájmu alebo na

základe nedostatočnej údržby. Ak existuje oprávnený predpoklad, že takéto poškodenie bolo zapríčinené uvedeným okruhom osôb, je nájomca povinný dokázať, že poškodenie nebolo spôsobené vinou príslušníka tohto okruhu osôb. Ak nájomca svoju povinnosť odstrániť takéto poškodenie nesplní napriek písomnej upomienke v predpísanej lehote, má prenajímateľ právo potrebné práce nechať vykonať na náklady nájomcu.

- 3) Ak sa vyskytnú závažné poškodenia týkajúce sa nosnej konštrukcie, je nájomca povinný škodu bezodkladne nahlásiť. Nájomca je povinný uhradiť škodu, ktorá vznikla v dôsledku oneskoreného hlásenia.
- 4) Prenajímateľ má právo vykonať vylepšenia a stavebné zmeny predmetu nájmu, ktoré sú potrebné na riadnu údržbu alebo na prevádzku aj bez súhlasu nájomcu. Jedná sa o účelové stavebné zmeny, ale len v takom čase, rozsahu a spôsobe realizácie, akým nebudú mať žiadny vážny negatívny dopad na podnikanie nájomcu.
- 5) Akékoľvek stavebné úpravy a rekonštrukčné práce na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa udelenom v súlade s bodom 7 tohto článku a po získaní príslušných povolení zo strany stavebného úradu, prípadne iných orgánov, ak sa budú vyžadovať v zmysle platných právnych predpisov. Náklady na tieto práce znáša nájomca, čím nie je dotknuté ustanovenie článku V., ods. 1 tejto Zmluvy.
- 6) Vykonanie stavebných úprav alebo rekonštrukčných prác schvaľuje vopred obecné zastupiteľstvo, na základe nájomcom predloženej dokumentácie s cenovou kalkuláciou nákladov. Nájomca je povinný uchovávať po celú dobu trvania nájmu všetku dokumentáciu vzťahujúcu sa k stavebným úpravám a/alebo rekonštrukčným prácam, vrátane projektov, cenových ponúk, faktúr a pod., za účelom preukázania rozsahu vykonaných prác a vynaložených nákladov.
- 7) Nájomca je oprávnený vykonávať drobné opravy v predmete nájmu, pokiaľ náklady na drobnú opravu v každom jednotlivom prípade nepresiahnu sumu 1.000,- EUR, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Náklady na drobné opravy podľa predchádzajúcej vety znáša nájomca a tieto nemôžu byť predmetom vysporiadania pri skončení nájmu.
- 8) Pri ukončení nájomnej zmluvy v dohodnutý deň odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi vyprázdnený od všetkých hnutelných predmetov, v riadnom stave podľa zmluvy, vyčistený a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Oneskorené odovzdanie bude mať za následok podľa dohody povinnosť nájomcu zaplatiť za čas po skončení nájomného vzťahu stanovenú platbu za užívanie, ktorá bude o 50 % vyššia ako predpísané nájomné do doby pred ukončením nájomného vzťahu. Okrem toho ručí nájomca za všetky vyplývajúce škody alebo právne nevýhody, ktoré vzniknú z oneskoreného vypratania a odovzdania.
- 9) Nájomca má nárok na náhradu všetkých nákladov, s výnimkou drobných opráv v zmysle bodu 7 tohto článku, ktoré vložil do predmetu nájmu počas doby trvania nájmu prostredníctvom vynaloženia finančných prostriedkov na vykonávanie stavebných úprav a rekonštrukčných prác na predmete nájmu a ktoré boli vopred schválené prenajímateľom spôsobom uvedeným v bode 7 tohto článku, po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku

užívania predmetu nájmu nájomcom. Výška náhrady nákladov sa určí znaleckým posudkom. Nárok na náhradu týchto nákladov je nájomca oprávnený uplatniť písomne u prenajímateľa bezodkladne po zániku nájmu podľa tejto Zmluvy a prenajímateľ je povinný nájomcovi tieto náklady nahradiť do 30 dní odo dňa ich písomného uplatnenia a ocenenia znalcom. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa upresňuje, že nájomca nemá nárok na náhradu tých nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy a/alebo rekonštrukčné práce, ktoré neboli vopred schválené prenajímateľom v zmysle príslušných ustanovení tejto Zmluvy. Rovnako nárok nájomcu na náhradu všetkých nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy a/alebo rekonštrukčné práce (hoc aj vopred schválených obecným zastupiteľstvom) zaniká, ak k skončeniu nájmu došlo zo strany prenajímateľa, v súlade s článkom III, bod 4 a 6 tejto Zmluvy.

- 10) Nájomca sa zaväzuje všetky ním vykonané stavebné úpravy dokumentovať plánmi a poskytnúť prenajímateľovi jedno vyhotovenie plánov bez úhrady.
- 11) Prenajímateľ je oprávnený ku kontrole dodržiavania povinnosti údržby a kontrole stavu objektu predmetu nájmu v primeraných časových intervaloch vždy po predchádzajúcom upozornení a dohode s nájomcom.

VIII.

Záruka a náhrady škody

- 1) Prenajímateľ nepreberá žiadnu záruku na určitý výnos predmetu nájmu.
- 2) Získanie potrebných úradných užívateľských oprávnení akéhokoľvek druhu prináleží výlučne nájomcovi. Prípadné podmienky, udelené v tejto súvislosti, musí nájomca splniť na vlastné náklady. Nájomný vzťah je založený nezávisle od takýchto skutočných alebo právnych možností užívania, ktoré sa týkajú špeciálne výkonu podnikania nájomcu.
- 3) Prenajímateľ nezodpovedá a neručí za škody, ktoré vzniknú na tovaroch a predmetoch odcudzením, požiarom alebo imisiou, bez ohľadu na druh príčiny a rozsah škôd. Preto sa nájomca zaväzuje, že sa o svoj podnik prevádzkovaný v predmete nájmu ako aj o vložené predmety postará zodpovedajúcou poistnou ochranou, predovšetkým na riziko požiaru a poistením zodpovednosti za škodu prevádzkovou činnosťou. Poistný vzťah musí byť založený tak, aby počas používania objektu nájomcom nemohlo vzniknúť ručenie prenajímateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.
- 4) Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na tento druh zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku ochrany pred požiarom - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, a jeho vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z., v znení neskorších predpisov. Na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a pod. a platných všeobecne záväzných nariadení.

IX.
Všeobecné ustanovenia

- 1) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť v prvý deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa § 47a zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- 2) Zmluvné strany konštatujú, že súhlas k uzatvoreniu tejto zmluvy bol udelený na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Zamarovce, konanom dňa **13.04.2022**, uznesením číslo **23/2022** a tento zámer obce bol 15 dní pred rozhodnutím obecného zastupiteľstva a podpisom zmluvy zverejnený na úradnej tabuli obce a internetovej stránke obce, v súlade s §9a, ods. 9, písm. c), zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v platnom znení.
- 3) Zmluva bola vyhotovená v slovenskom jazyku, dvojmo, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom jej vyhotovení. Zmeny a doplnky tejto zmluvy si vyžadujú písomnú formu.
- 4) Ak by sa nejaké zmluvné ustanovenie stalo neúčinným, netýka sa to ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že namiesto neúčinného zmluvného ustanovenia spoločne dohodnú účinné zmluvné ustanovenie, ktoré sa z hospodárskeho hľadiska čo najviac priblíži neúčinnému ustanoveniu.
- 5) Táto zmluva, ako aj všetky právne vzťahy vychádzajúce z tejto zmluvy, podliehajú slovenskému hmotnému právu a sú upravené Občianskym zákonníkom, zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení. Vznik, právna forma, právne vzťahy a zrušenie zmluvy podliehajú slovenskému právnomu poriadku.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľným a určitým prejavom, bez omylu, a to ani nie v tiesni, a ani nie za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Zamarovciach, dňa 14.04.2022.

Prenajímateľ:



Nájomca:

