

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV **uzatvorená medzi**

Prenajímateľom:

Obec Drahovce

Hlavná 429/127, 922 41 Drahovce

IČO: 00 312 461

Bankové spojenie: VÚB

IBAN: SK51 0200 0000 0000 0302 9212

zastúpeným: Miroslavom Ledeckým – starostom obce
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomcom:

Meno a priezvisko/obchodné meno: Patrik Kosa

bytom/so sídlom/miesto podnikania: Lazy 144/10, 922 41 Drahovce

dátum narodenia/IČO: 55005471

štátny občan/registrácia: SR

zastúpeným:

Bankové spojenie: TATRA BANKA

IBAN: SK23 1100 0000 0029 3530 1473

(ďalej len nájomca)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako zmluvné strany)

postupom podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obce v znení neskorších predpisov s nasledovným obsahom:

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Drahovce obec Drahovce okres Piešťany zapísanej v katastri nehnuteľností na katastrálnom odbore Okresného úradu Piešťany na LV č. 1800 pod súp. č.841 stojacej na C-KN parc.č. 2317/2 a 2348/48 na ul. Lipová v obci Drahovce.
2. Budova súp. č. 481 sa na nachádza na futbalovom štadióne v obci Drahovce a v nej sa na prvom nadzemnom podlaží nachádza nebytový priestor o podlahovej výmere 197,7 m² s príslušenstvom, ktoré tvorí letná terasa o výmere 53,1 m² a dve miestnosti sociálnych zariadení o spoločnej podlahovej výmere 22,1 m² (ďalej len Predmet nájmu).
3. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade so znením § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je na jednej strane záväzok prenajímateľa prenechať do užívania nájomcu na dobu dohodnutú touto zmluvou Predmet nájmu a na druhej strane záväzok nájomcu užívať Predmet nájmu len na účel určený touto zmluvou, riadne a včas platiť dohodnutú odplatu – nájomné.
2. Prenajímateľ sa popri záväzku prenechať do užívania nájomcovi Predmet nájmu zaväzuje poskytovať v prospech nájomcu nasledovné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu:
 - a) dodávku elektrickej energie
 - b) dodávku pitnej vody
 - c) vykurovanie.
3. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany obratom po uzavretí tejto zmluvy o čom spíšu odovzdávací/preberací protokol, v ktorom uvedú aké zariadenie prvky sa nachádzajú v jednotlivých miestnostiach Predmetu nájmu.
4. Nájomca preberá Predmet nájmu v stave akom sa nachádza ku dňu jeho odovzdania a nenamieta žiadne jeho vady brániace užívaniu na dohodnutý účel a vyhlasuje, že s Predmetom nájmu sa zoznámil v rámci obhliadky vykonanej ako súčasť obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom dňa 13.9.2022.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Zmluvné strany ako účel na ktorý bude nájomca Predmet nájmu **výlučne** užívať dohodli umiestnenie a prevádzkovanie zariadenia na poskytovanie služieb občerstvenia pre návštevníkov areálu futbalového štadióna a organizovanie spoločenských akcií (svadby, oslavy, kary) pre obyvateľov obce Drahovce.
2. Nájomca je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. III.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške odplaty za naplnenie predmetu tejto zmluvy tak, ako je tento uvedený v článku I. bod 1 tejto zmluvy a túto stanovili ako nájomné v zmysle ustanovení zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške 500,00 Eur/mesiac (slovom päťsto eur) v súlade s výsledkami obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom dňa 13.09.2022. Nájomné je uvádzané bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je jej platcom.
2. V nájomnom uvedenom v bode 1 tohto článku zmluvy je zahrnutá aj odplata za vykurovanie Predmetu nájmu, odobraté množstvo elektrickej energie a pitnej vody je

možné merať samostatnými meracími zariadeniami a preto na ich odber uzavrie nájomca samostatné zmluvy s ich dodávateľmi.

3. Nájomca bude nájomné vo výške 500,00 Eur/mesačne uhrádzať v prospech prenajímateľa jednou platbou bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry, ktorú je prenajímateľ oprávnený vystaviť a na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy doručiť do 10 dňa príslušného mesiaca za celý mesiac vopred. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu, v opačnom prípade je nájomca oprávnený neúplnú faktúru vrátiť, pričom až do doby doručenia opravenej faktúry nie je v omeškaní s úhradou mesačného nájomného. Splatnosť faktúry dohodli zmluvné strany v trvaní 15 dní od jej doručenia nájomcovi.
4. Alikvótnu časť nájomného za obdobie od uzavretia tejto zmluvy do konca mesiaca, v ktorom bude zmluva uzavretá vo výške Eur (slovom.....) uhradí nájomca na bankový účet prenajímateľa bezhotovostne jednou splátkou v lehote 5 dní od uzavretia tejto zmluvy.
5. Splátka nájomného sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet prenajímateľa. Ak sa nájomca dostane s úhradou mesačnej splátky nájomného ako je uvedená v bode 3 tohto článku zmluvy, alebo jej časti do omeškania, je prenajímateľ oprávnený uplatniť proti nemu zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade ak sa nájomca dostane s úhradou mesačnej splátky nájomného alebo jej časti do omeškania o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť.
6. Prenajímateľ je oprávnený počnúc rokom 2023 najneskôr do 15.03. príslušného roka upraviť prostredníctvom číslovaného dodatku k tejto zmluve dohodnutú výšku nájomného o hodnotu medziročnej inflácie, zverejnenú Štatistickým úradom SR. Nájomca sa zaväzuje takto upravenú výšku nájomného rešpektovať a obratom po doručení podpísať dodatok k tejto zmluve vypracovaný prenajímateľom, týkajúci sa zvýšenia dohodnutého nájomného o hodnotu medziročnej inflácie, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť písomne jednostranne od tejto zmluvy. Zvýšená výška nájomného o infláciu bude v nasledujúcom roku základom pre výpočet nájomného za nasledujúci rok.

Čl. IV.

Práva a záväzky zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený najmä:
 - a) prostredníctvom poverených osôb po predchádzajúcom oznámení nájomcovi vykonávať kontrolu, či nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje najmä:
 - a) odovzdať Predmet nájmu nájomcovi v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania,
 - b) na požiadanie nájomcu a v prípade potreby poskytnúť primeranú súčinnosť za účelom plynulého priebehu nájomného vzťahu

- c) včas oznámiť nájomcovi skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť plynulosť nájomného vzťahu
- d) umožniť nájomcovi nerušený plynulý prístup do Predmetu nájmu
- e) umožniť nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plynulý a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- f) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve

3. Nájomca sa týmto zaväzuje najmä:

- a) prevziať Predmet nájmu v dohodnutom čase, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné
- b) dodržať účel, na ktorý bol Predmet nájmu prenechaný
- c) prenechať Predmet nájmu do užívania tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa
- d) na vlastné náklady do výšky 50,- € za každú jednotlivo uhrádzať drobné opravy, udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v Predmete nájmu
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má tento vykonať a umožniť mu ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedať za prípadnú vzniknutú škodu, obratom oznámiť prenajímateľovi vznik akejkoľvek škody na Predmete nájmu
- f) akékoľvek stavebné úpravy (aj dočasného charakteru) na Predmete nájmu vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa
- g) po ukončení nájomného vzťahu odovzdať v lehote 10 dní Predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie o čom zmluvné strany spíšu písomný protokol
- h) v prípade potreby (mimoriadna udalosť, požiar, záplava, atď.) poskytnúť primeranú súčinnosť, najmä sprístupniť Predmet nájmu tak, aby bolo možné vykonať potrebné záchranné činnosti
- i) v celom rozsahu zodpovedať prenajímateľovi za všetky škody vzniknuté na Predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti alebo v priamej súvislosti s ňou
- j) na svoje náklady vybaviť Predmet nájmu potrebnými zariadeniami (hasiace prístroje, lekárničky, atď.)
- k) pri užívaní Predmetu nájmu rešpektovať platnú právnu úpravu v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia a zodpovedať v celom rozsahu za prípadné sankcie uložené v prípade porušenia týchto predpisov príslušným kontrolným orgánom
- l) s Predmetom nájmu nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára, najmä v ňom udržiavať primeranú čistotu a poriadok.
- m) včas oznámiť prenajímateľovi zmenu sídla alebo iných údajov dôležitých pre nájomný vzťah založený touto zmluvou
- n) zodpovedať za bezpečnosť osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v Predmete nájmu a prípadne vzniknutú škodu (na majetku resp. zdraví) týmto osobám nahradiť zo svojho.

Čl. V.

Doba nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou jej prostredníctvom vzniká na dobu neurčitú počnúc dňom jej podpisu.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy je možné ukončiť nasledovne:
 - a) písomnou dohodou, nájomný vzťah zaniká dňom uvedeným v dohode
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu postupom podľa § 10 zák. č. 116/1990 Zb.
3. Zmluvné strany si pre potreby tejto zmluvy dohodli výpovednú lehotu v trvaní 3 mesiacov, táto začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.
4. Zmluvné strany môžu od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť nasledovne:
 - a) prenajímateľ v prípade ak nájomca poruší ustanovenia článku III bod 5, článku IV bod 3 písm. b), c), f), h), k) tejto zmluvy
 - b) nájomca v prípade ak Predmet nájmu bez jeho zavinenia stratí spôsobilosť na dohodnutý účel.
5. Táto zmluva zaniká ku dňu doručenia jednostranného odstúpenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
6. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielku zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte, alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručenú. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak sa tak nestane, považuje sa za doručenú každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená, dňom doručenia je v takom prípade tretí deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.
7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu v lehote 10 dní po skončení nájmu, v opačnom prípade je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 100,- Eur za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní od doručenia výzvy na jej úhradu na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
8. Ak nájomca vykoná na Predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný ich odstrániť, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na ich vykonanie odstránenie nevyhradil. V prípadnom súhlase s vykonaním stavebných úprav zmluvné strany vyriešia aj otázku odplaty za vykonané stavebné úpravy v prípade skončenia zmluvného vzťahu.
9. Ak ku dňu skončenia nájmu budú existovať na strane nájomcu neuhradené záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť postupom podľa § 672 Občianskeho zákonníka záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v Predmete nájmu a patria nájomcovi.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Súhlas s uzavretím tejto zmluvy udelilo obecné zastupiteľstvo obce Drahovce uznesením č. 154/2022 zo dňa 6.9.2022.
2. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov odsúhlasených zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V tomto prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
5. Táto zmluva podlieha jej zverejneniu postupom podľa § 5a ods. 9 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a bude bezodkladne po jej podpise zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
6. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu, pričom rozhodujúci je neskorší dátum jej podpisu, účinnosť nadobudne postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Zmluvné strany dostanú každá po jednom vyhotovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú, táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, nekonajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a zároveň vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Drahovciach, dňa

V Drahovciach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Obec Drahovce
Miroslav Ledecký
starosta obce

.....
Patrik Kosa