



NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č.138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí,“) s prihliadnutím na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Šarišských Michaľanoch č. VI-6/2023 zo dňa 16.05.2023

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Šarišské Michaľany**
(vlastník) Sídlo: ul. Kpt. Nálepku 18, 082 22 Šarišské Michaľany
IČO: 327 808
Zastúpený: Mgr. Ondrej Kušnirík – starosta obce
Bankové spojenie : Prima banka, a.s.
Číslo účtu: 0520501001/5600
IBAN: SK55 5600 0000 0005 2050 1001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : **Obchodné meno: SPOT Corp. s.r.o.**
Miesto podnikania: Námestie sv. Martina 5, 082 71 Lipany
Zastúpený: Mgr. Kristián Ondík - konateľ
IČO: 53 804 988
Zapísaný: Okresný súd Prešov
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 42669/P
Telefón: +421918956063
E- mail: Spot.corp@hotmail.com
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 4486820153/0200
IBAN: SK84 0200 0000 0044 8682 0153

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom **nehnutel'ného majetku** nachádzajúceho sa na prízemí stavby: Administratívna budova, ktorá je tribúnou v športovom areáli so súpisným číslom 272, ktorá sa nachádza na pozemku registra C KN číslo parcely 703/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nebytového priestoru, ktorý je špecifikovaný ako predmet nájmu a **pozemku** registra C KN číslo parcely 703/1 o celkovej výmere 91,00 m². Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 591 v k. ú. Šarišské Michaľany.

2. Špecifikácia predmetu nájmu: Predmet nájmu podľa písm. a) sa nachádza v nehnuteľnosti - administratívnej budove podľa bodu 1. tohto článku:
 - a) **nebytové priestory o celkovej výmere 63,17 m²** pozostávajúce z miestnosti:
 - šatňa trénera + WC- plocha: 5,40 m², číslo miestnosti: 108
 - chodba- plocha: 12,95 m², číslo miestnosti: 109
 - výčap- plocha: 15,33 m², číslo miestnosti: 110
 - výdaj z výčapu- plocha: 5,95 m², číslo miestnosti: 111
 - spoločenská miestnosť, plocha: 23,54 m² číslo miestnosti: 122
 - b) **časť pozemku CKN č. 703/1**, priestorovo situovaný tak, ako je to uvedené v prílohe č. 1 k tejto Zmluve - v náhľade z geoportálu - o celkovej výmere 91,00 m², ktorý pozostáva z vonkajších plôch:
 - pevná plocha o výmere 91,00 m²
3. Predmet nájmu sa prenajíma v súlade s § 9a) ods. 1 písm. a) v spojení s § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č. VI-6/2023 dňa 16.05.2023.
4. Obchodná verejná súťaž bola vyhodnotená dňa 11.07.2023. Výsledky vyhodnotenia sú obsiahnuté v Zápisnici z otvárania a vyhodnotenia ponúk uchádzačov zo dňa 11.07.2023.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu podľa tejto zmluvy užívať za účelom prevádzkovania bufetu v športovom areáli popísanom v Článku I. tejto Zmluvy a za účelom organizovania športových, spoločenských a kultúrnych podujatí. Nájomca zadefinoval zámer využitia prenajatých vnútorných priestorov, ktorý bol predložený v rámci verejnej obchodnej súťaže. Plnenie predloženého zámeru je pre nájomcu záväzné.

Čl. III

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na dobu **neurčitú**.
2. Nájom sa **skončí** :
 - a) výpoveďou bez uvedenia dôvodu zo strany prenajímateľa alebo nájomcu v trojmesačnej výpovednej lehote;
 - b) výpoveďou Prenajímateľa z dôvodu podľa Článku IV. bod 3. tejto Zmluvy a z dôvodu neplnenia zámeru predloženého v rámci obchodnej verejnej súťaže v mesačnej lehote odo dňa jeho vyhodnotenia prenajímateľom; dohodou zmluvných strán;
 - c) odstúpením od zmluvy

3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
4. Odstúpenie od zmluvy je možné z dôvodov a za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka a z dôvodu nedodržania účelu nájmu.

Čl. IV Nájomné

1. Ročné **nájomné** je medzi účastníkmi zmluvného vzťahu dohodnuté na sumu **2 400,00 €** (slovom: dvetisícštyristo EUR).
2. Prvé nájomné je nájomca povinný uhradiť vopred na 3 mesiace na základe faktúry na účet prenajímateľa. Ďalšie mesačné úhrady za nájom vykoná nájomca vopred, vždy k 5. dňu v mesiaci na nasledujúci mesiac prevodným príkazom na účet prenajímateľa.
3. Ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**. A to ak nájomca nereaguje na upomienkovú výzvu na úhradu.
4. Výška nájomného podľa bodu 1. bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku. Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.
5. V cene nájmu **nie sú** zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

Čl. V Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Náklady spojené s nájomom za elektriku, za teplo, TUV, vodné, stočné a zrážkové vody bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavených faktúr (ďalej len „platby za služby spojené s nájomom“).
2. Úprava platieb za služby spojené s nájomom sa bude realizovať na základe skutočných kalkulácií prevádzkových nákladov najneskôr do 28.02. nasledujúceho roka jednostranným oznámením, ktoré musí prenajímateľ riadne odôvodniť a opodstatnenosť úpravy mesačných platieb preukázať.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ protokolárne odovzdá prenajaté nebytové priestory v stave v akom sa nachádzajú ku dňu platnosti tejto nájomnej zmluvy. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil prostredníctvom prenajíateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie.
2. Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých a spoločných priestoroch bude v plnom rozsahu zabezpečovať a dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP a ochrany pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a na vlastné náklady bude vykonávať revízie a odstraňovať nedostatky zistené pri revíziách. Výsledky revíznych správ je povinný ihneď po uskutočnení revízie v jednom exemplári predkladať prenajíateľovi. Nedodržanie povinností podľa tohto bodu bude sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 50 € za každé porušenie,
4. V prípade, ak prenajíateľ usporiada v športovom areáli kultúrnu, spoločenskú, športovú akciu a podobne s viac ako 200 návštevníkmi (napr.: koncert, športový turnaj, Deň obce nájomca prispeje obci na základe jej písomnej výzvy na organizáciu akcie sponzorský príspevok vo výške 100 EUR na každých 100 návštevníkov nad limit 200 návštevníkov. Podmienky úhrady a preukázanie nároku prenajíateľa budú súčasťou výzvy.
5. Nájomca môže užívať predmet nájmu v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, jeho časť alebo jeho vnútorné vybavenie alebo zariadenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
6. Prenajíateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť. O vykonaní kontroly nájomcu vopred, v primeranom časovom predstihu, písomne upovedomí e-mailovým oznámením na kontaktný e-mail uvedený v záhlaví zmluvy..
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu a poistenie svojich vnesených vecí proti krádeži a živelnej udalosti.

8. Počas doby trvania nájmu je nájomca povinný plniť daňové povinnosti v súlade so zákonom č. 582/2004 Z .z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady vo výške ročného prepočtu, na základe fakturácie prenajímateľa.
9. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, ďalej za vlastné škody a škody zavinené inými osobami. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný umiestniť pri vstupe do budovy v ktorej sa nachádza predmet nájmu, firemné označenie, primeranej veľkosti a konštrukcie. Taktiež je nájomca oprávnený umiestniť firemné označenie pri vstupe do prenajatých nebytových priestorov.
11. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú škodu na predmete nájmu nad 350 € do 5 dní od jej zistenia nájomcom.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady bežnú údržbu, opravy súvisiace s prevádzkou priestorov, ako aj investície súvisiace s celkovým zveľadňovaním predmetu nájmu. Bežnou údržbou a opravami sa rozumejú najmä všetky činnosti uvedené v prílohe č. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšie tam neuvedené bežné činnosti, pokiaľ náklady na ich uskutočnenie nepresiahnu v jednotlivom prípade sumu 350 €.
13. Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ.
14. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonávať na základe predložených projektov len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, bez povinnosti prenajímateľa refundovať úhradu nákladov spojených s vykonaním zmien. Nedodržanie povinnosti podľa tohto bodu môže byť sankcionované zmluvnou pokutou 500,- € za každé porušenie.
15. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prebral, s výnimkou úprav, ku ktorým došlo počas nájmu, bez nároku na odplatu. Za každý deň omeškania s vrátením prenajatého priestoru je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi 50 €.
16. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ po 1. roku trvania nájomnej zmluvy vyhodnotí plnenie zámeru využitia prenajatých vnútorných priestorov (nebytové priestory) a vonkajších priestorov (pevná plocha), ktorý predložil nájomca v obchodnej verejnej súťaži. V prípade neplnenia predloženého zámeru okrem bodov, ktoré nájomca nemôže ovplyvniť, je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v mesačnej lehote.

17. Nájomca je povinný k 31.12. bežného roka predložiť prenajímateľovi Harmonogram kultúrnych, spoločenských, športových akcií a podobne na ďalší kalendárny rok, ktoré plánuje zorganizovať v predmete nájmu okrem bežnej prevádzky, a to z dôvodu zamedzenia duplicity akcií v rovnakom termíne, ktoré bude organizovať prenajímateľ na území obce.
18. Nájomca berie bez výhrad na vedomie, že prenajímateľ (obec) je oprávnený priestory (vonkajšie plochy), ktoré prenajal nájomcovi využívať na jednorazové kultúrne, spoločenské, športové akcie a podobne, ktoré bude organizovať obec. Termín jednorazového využitia priestorov obcou bude vopred konzultovaný s nájomcom tak, aby nedošlo k časovej kolízii termínov.
19. Na realizáciu akcií uvedených v Harmonograme – bod 17. tohto článku je nájomca oprávnený použiť aj príslušnú trávnatú plochu pozemok registra C KN 703/1 na základe dohody s prenajímateľom - § 9a) ods. 9 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Čl. VII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto Zmluvy a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájmovej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak z všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.
2. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne a predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a ich podpísaním stávajú sa súčasťou tejto zmluvy, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.
3. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a zákonom o majetku obcí.
5. Táto Zmluva je **platná** dňom jej podpísania a **účinnosť** nadobudne **01.08.2023**, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a) Občianskeho zákonníka.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ a nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.
7. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto Zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Šarišských Michal'anoch dňa 28.07.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Ondrej Kušnirík

Mgr. Kristián Ondík

príloha č. 1 - náhľad z geoportálu

