

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení zmien a doplnkov

1 Zmluvné strany

1.1 Obec Radoľa

IČO : 00623814

Bankové spojenie : VÚB, a.s., Čadca
číslo účtu : 16729322/0200

konajúca starostom : Ing. Anton Tkáčik
ako **prenajímateľ** (ďalej len „prenajímateľ“ alebo „zmluvná strana“)

1.2 Obchodné meno: **Danka Pavelová – SNOOKER CLUB**

Miesto podnikania : Clementisova 1017/14, 024 01 Kysucké Nové Mesto

IČO: 37622871

DIČ : 1021179467

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s., Kysucké Nové Mesto
číslo účtu : 0313857523/0900

zapísaná v živnostenskom registri vedenom Obvodným úradom v Žiline, číslo registra 504-12262
ako **nájomca** (ďalej len „nájomca“ alebo „zmluvná strana“)

Táto nájomná zmluva je v ďalšom texte označovaná iba ako „zmluva“.
Prenajímateľ a nájomca sú v ďalšom texte spoločne označovaní iba ako „zmluvné strany“).

2 Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 341, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 2118, v katastrálnom území Radoľa, obce Radoľa, okresu Kysucké Nové Mesto, zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Žilina – Správa katastra Kysucké Nové Mesto na liste vlastníctva číslo 601, patriacej do areálu na ihrisku v Riekach v Radoli.

2.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory celkovo s výmerou 473 m², so samostatným vchodom na prízemí a na poschodí uvedenej stavby súpisné číslo 341, vyznačené v prílohe č. 1 tejto zmluvy nachádzajúce sa v nehnuteľnosti súpisné číslo 341 bližšie špecifikovanej v ods. 2.1 tohto článku zmluvy, (ďalej len „prenajaté priestory“ alebo „predmet nájmu“).

2.3 Nájomca sa zaväzuje sponzorovať Športový klub, futbalový oddiel obce Radoľa formou zabezpečovania stravy pre futbalový oddiel v hodnote 1.500,- Eur (slovom : jedentisícpäťsto eur) každoročne po dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy.

3 Účel nájmu

3.1 Predmet nájmu podľa bodu 2 tejto zmluvy sa poskytuje nájomcovi na podnikateľské účely na vykonávanie reštauračnej činnosti a prevádzkovania herne.

4 Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na určitú dobu, počnúc dňom 01.01.2012 do 31.12.2016.

4.2 Počas doby nájmu uvedenej v ods. 4.1 tohto bodu zmluvy, môže ktorákoľvek zo zmluvných strán túto zmluvu vypovedať s trojmesačnou výpovednou dobou. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom mesiaca bezprostredne nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

5 Výška nájomného

5.1 Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného **4.992,--** Eur /rok (slovom : štyritisícdeväťstodeväťdesiatdva eur).

5.2 V prípade rastu miery inflácie v porovnaní s predchádzajúcim kalendárnym rokom, vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky (index rastu spotrebiteľských cien) o viac ako 5%, dohodnutá výška nájomného sa na nasledujúci kalendárny rok automaticky upraví o rozdiel takto vyhlásenej miery inflácie a uvedených 5%, prvýkrát môže dôjsť k takejto úprave nájomného od 01.01.2013.

6 Splatnosť nájomného

6.1 Nájomné bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške 416,-- Eur (slovom: štyristošestnásť eur), vopred v príslušnom mesiaci, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou faktúry do 15 dní od jej doručenia nájomcovi, na účet prenajímateľa.

6.2 V prípade omeškania s platením nájomného, prenajímateľ môže nájomcovi vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatennej sumy za každý deň omeškania so splatnosťou do 15 dní od doručenia vyúčtovania úroku z omeškania.

7 Dodávka energií a služieb

7.1 Cena za dodávku energií a služieb, najmä za dodávku elektrickej energie, odkanalizovanie, telefonické spojenia, odvoz a likvidácia odpadu, pripojenie na internet a pod., nie je zahrnutá v nájomnom uvedenom v ods. 5.1 tejto zmluvy. Nájomca si bude tieto služby zabezpečovať na vlastné náklady na základe vlastných zmluvných vzťahov s ich dodávateľmi. Dodávku pitnej vody podľa skutočného odberu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi. Za dodávku tepla, t.j. vykurovaný priestor – podľa skutočného odberu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi.

7.2 Prenajímateľ dáva týmto súhlas na dodávku energií a služieb do priestorov daných do nájmu podľa tejto zmluvy na dobu trvania tejto zmluvy.

8 Opravy a údržba, stavebné úpravy

8.1 Všetky opravy a potrebnú údržbu predmetu nájmu, predstavujúce obvyklé udržiavanie predmetu nájmu (napr. vnútorná maľba stien, čistenie a upratovanie, drobné opravy osvetlenia a elektroinštalácie, oprava a výmena zámkov a kovaní dverí a okien, opravy a výmena vodovodných armatúr, svietidiel a vypínačov, oprava podlahových krytín a pod.) zabezpečuje nájomca bez zbytočného odkladu na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá ani po zániku tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu nárok na úhradu nákladov, ktoré vynaložil pri opravách a údržbe prenajatých priestorov po dobu trvania nájmu, predstavujúcich obvyklé udržiavanie predmetu nájmu. Nájomca nie je zároveň oprávnený žiadať ani to, o čo sa prenajímateľ obohatil alebo o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v súvislosti s vykonanými opravami a údržbou, predstavujúcimi obvyklé udržiavanie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ostatné opravy a údržbu predmetu nájmu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.

Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi bezodkladne oznámiť potrebu vykonania opráv a údržby, ktoré sú povinnosťou prenajímateľa.

8.2 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikla nesplnením jeho povinnosti podľa ods. 8.1.

8.3 Stavebné úpravy predmetu nájmu, resp. zmeny, je nájomca oprávnený vykonávať až po predchádzajúcej písomnej dohode s prenajímateľom o rozsahu a cene stavebných úprav, resp. zmien.

8.4 Nájomca nemá nárok na pomernú zľavu z nájomného ani na inú formu kompenzácie za čas, po ktorý nemohol prenajaté priestory riadne užívať z dôvodu údržby, opráv, ktoré je povinný zabezpečovať nájomca, alebo prerušenia dodávky energií a služieb podľa bodu 7.

9 Ďalšie dojednania

9.1 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu, nie sú mu známe žiadne závady, ktoré by mu bránili v jeho riadnom užívaní a predmet nájmu preberá v stave v akom sa nachádza ako spôsobilý na dohovorené užívanie.

9.2 Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a vykonávacích predpisov k tomuto zákonu – prenajímateľ prenáša na nájomcu všetky povinnosti v oblasti ochrany pred požiarmi vo vzťahu k priestorom daným do nájmu touto zmluvou (časti nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú priestory dané do nájmu touto zmluvou) a vo vzťahu k osobám v priestoroch daných do nájmu. V priestoroch daných do nájmu vykonáva o.i. revízie elektrických zariadení (vrátane el. zásuviek) a spotrebičov nájomca v termínoch podľa príslušnej normy s bezodkladným odstránením prípadných závad nájomcom.

9.3 Poistenie predmetu nájmu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vznik poistných udalostí, ktoré sa týkajú prenajatých priestorov. Okrem toho je nájomca povinný dať poistiť všetky svoje vnesené hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú v priestoroch predmetu nájmu na svoje náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú krádežou v prenajatých priestoroch.

9.4 Nájomca je povinný dodržiavať vnútorné predpisy prenajímateľa o zabezpečovaní ochrany majetku, s ktorými bude prenajímateľom oboznámený.

9.5 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v nehnuteľnosti danej do nájmu predpisy v oblasti ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi, predložiť prenajímateľovi zoznam odpadov vznikajúcich u nájomcu v nehnuteľnosti danej do nájmu a preukázať spôsob likvidácie týchto odpadov, predložiť Program odpadového hospodárstva nájomcu, ak je povinný ho vypracovať podľa predpisov o nakladaní s odpadmi. Likvidáciu odpadu vzniknutého v súvislosti s užívaním predmetu nájmu bude nájomca zabezpečovať na vlastné náklady.

9.6 Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o bezpečnosti práce, je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia, aby prevádzka v predmete nájmu bola bezpečná v miere potrebnej na ochranu života a zdravia a práv tretích osôb, a to najmä ustanovení zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie hygienických a protiepidemiologických predpisov podľa prevádzkovo-hygienického a sanitačného režimu. V prípade porušenia zodpovedá za škody a pokuty uložené kontrolnými orgánmi.

9.7 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov daných do nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, predpisov požiarnej ochrany a ochrany majetku, za prítomnosti nájomcu. V prípade havarijného stavu, ak nebude nájomca zastihnuteľný, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov i bez prítomnosti nájomcu spolu s inou osobou (svedkom). Prenajímateľ bude o tomto bezodkladne informovať nájomcu.

9.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, s ďalej uvedenou výnimkou. Nájomca je oprávnený ponechať časť prenajatého nebytového priestoru do podnájmu tretím osobám na prevádzkovanie výherných automatov.

9.9 Pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu je prenajímateľ oprávnený :

- a) ponechať si vykonané zmeny a úpravy podľa bodu 8, a to bezodplatne; v takom prípade je nájomca povinný uviesť ponechanú vykonanú zmenu alebo úpravu do stavu bez závad, s prihliadnutím na bežné opotrebenie alebo vyššiu moc,
- b) žiadať od nájomcu, aby uviedol predmet nájmu do stavu v akom bol v deň podpisu tejto zmluvy, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vyššiu moc.

9.10 V prípade vzniku akýchkoľvek poplatkov, daní alebo príspevkov za predmet nájmu alebo tých, ktoré sa stanú splatnými v dôsledku činnosti nájomcu voči komukoľvek, ktoré budú vyplývať zo zmeny alebo doplnenia platného predpisu alebo z prijatia nového predpisu, takéto poplatky dane alebo príspevky platí nájomca.

V prípade, ak takéto poplatky, dane alebo príspevky uhradí prenajímateľ, môže žiadať ich preplatenie od nájomcu, mimo nájomného na základe predložených dokladov.

9.11 Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9.12 Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu je nájomca povinný, umožniť záujemcovi o prenátie prenajatých priestorov ich prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu vždy keď o to prenajímateľ požiada aspoň tri dni vopred. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

9.13 Miestom pre doručovanie písomností, vzťahujúcich sa k tejto zmluve je adresa sídla, resp. miesta podnikania zmluvnej strany, zapísaná v obchodnom, resp. živnostenskom registri. V prípade, ak nemožno písomnosť takto doručiť, považuje sa za doručenie tretím pracovným dňom po jej odoslaní doporučené na uvedenú adresu zmluvnej strany.

10 Ukončenie nájmu

10.1 Prenajímateľ je oprávnený okamžite vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov :

- nájomca opakovane porušuje dohodnuté zmluvné podmienky,
- nájomca hrubo poruší podmienky užívania prenajatých priestorov,
- nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe,
- nájomca je v omeškaní s platením nájomného a platieb podľa tejto zmluvy viac ako 2 mesiace.

Prenajímateľ je povinný pred takýmto vypovedaním zmluvy písomne vyzvať nájomcu na nápravu vyššie uvedených nedostatkov. V prípade, ak tieto nebudú bezodkladne odstránené je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu písomným oznámením s okamžitou účinnosťou a platnosťou.

10.2 Pri zániku zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi, ak o to požiada, doklady o tom, že všetky úhrady za plnenia spojené s užívaním prenajatých priestorov, úhrady za dodávky energií a služieb podľa bodu 7 a úhrady za opravy a údržbu, ktoré je povinný uhrádzať nájomca, boli nájomcom uhradené riadne a včas.

11 Vypratanie nehnuteľnosti

11.1 Nájomca je povinný do 30 (tridsať) dní od zániku tejto zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom sa nachádzal pri podpise tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vyššiu moc, ak prenajímateľ nevyužije svoje právo podľa ods. 9.9 písm. a).

11.2 V prípade, že nájomca nedodrží lehotu stanovenú v ods. 11.1, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu vznikla porušením tejto jeho povinnosti v celej výške a zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 319,39 Eur (slovom : tritisictristodevätňásť eur a tridsaťdeväť eurocentov).

11.3 Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí lehoty stanovenej v ods. 11.1 na náklady nájomcu vypratať predmet nájmu, a to tak, že všetky veci vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb, nachádzajúce sa v predmetných nehnuteľnostiach protokolárne uloží na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné. Ustanovenia Občianskeho zákonníka o zádržnom práve k veciam v súvislosti s nájmom zostávajú nedotknuté. Nájomca bude znášať sám škodu spôsobenú tretím osobám pri postupe podľa tohto bodu a zaväzuje sa uvedeným tretím osobám prípadnú škodu uhradiť v plnej výške.

11.4 V prípade, že nájomca nevráti prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol v čase podpisu tejto zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, príp. v lehote stanovenej v ods. 11.1 tohto bodu, zaväzuje sa prenajímateľovi nahradiť vzniknutú škodu v plnej výške, ktorú prenajímateľ vyčíslí nájomcovi po odovzdaní predmetu nájmu. Pre posúdenie skutočnosti, či nájomca vrátil prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal od prenajímateľa, je rozhodujúci stav vecí v čase podpisu tejto zmluvy. V prípade, že pri podpise tejto zmluvy nájomca písomne prenajímateľa neupozornil na poškodenie alebo vady prenajatých nebytových priestorov, má sa za to, že boli v čase podpisu tejto zmluvy bez akýchkoľvek väd a poškodení.

12 Záverečné ustanovenia

12.1 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať formou písomných dodatkov, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

12.2 Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane v dôsledku súdneho alebo iného rozhodnutia neplatným, protizákonným alebo nevykonateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení ostáva nedotknutá. Ustanovenia, ktoré boli vyhlásené súdnym alebo iným rozhodnutím za neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné, budú nahradené platnými a účinnými ustanoveniami na základe dohody zmluvných strán, vedúce k dosiahnutiu hospodárneho cieľa zmluvných strán.

12.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán.

12.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že táto bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľne a nie za nápadne nevýhodných podmienok ani pod nátlakom.

12.5 Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.

V Radoli, dňa

.....
Ing. Anton Tkáčik
starosta obce Radoľa

.....
Danka Pavelová
SNOOKER CLUB