

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

POHOSTINSTVO NA HRBE

Prenajímateľ: Obec Podkonice, 976 41 Podkonice 178,
Zastúpená Ing. Michalom Kukučkom, starostom obce,
IČO: 00313670
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. Banská Bystrica
č. účtu: 17222-312/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Ing. Marián Ľalík
Bytom ulica 29. augusta 9, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 46501827
(ďalej „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

v nasledovnom rozsahu:

Článok I Predmet nájmu

Predmetom nájmu je budova - pohostinstvo súp. č. 169 s príslušenstvom nachádzajúca sa na pozemku par. č. 31/1 a pozemky par. č. 31/1 o výmere 613 m² zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Podkonice, obec Podkonice, ktoré nehnuteľnosti sú vo vlastníctve prenajímateľa, čoho dôkazom je list vlastníctva č. 431 Správy katastra Banská Bystrica. Príslušenstvo predmetu nájmu je uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Článok II Účel a doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výhradne pre účely ubytovania, pohostinskej činnosti a reštauračnej činnosti.
2. Nájom priestorov sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 01.01.2012 do 01.01. 2022 t.j. na 10 rokov.

Článok III **Výška nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 2.000,- € ročne, t. j. 167,- € mesačne. Výška nájmu sa prehodnotí po piatich rokoch nájmu, t.j. k 01.01.2017.

Článok IV **Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia**

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné vždy do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, na ktorý nájomné prislúcha priamo na účet prenajímateľa, č. 17222312/0200, vedený vo VÚB a.s., Banská Bystrica.
2. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania 0,02%, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca všetky náklady na služby, spojené s nájmom bude uhrádzať zo svojho na základe vlastných zmluvných vzťahov s dodávateľmi týchto služieb. Prenajímateľ svojím podpisom na tejto zmluve dáva nájomcovi svoj súhlas na uzatvorenie zmlúv o dodávke služieb spojených s predmetom nájmu priamo s dodávateľmi týchto služieb a zároveň sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri uzatváraní týchto zmlúv.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za obdobie od 15.12.2011 do 31.12.2011, kedy sa vykonávali rekonštrukčné a prípravné práce na otvorenie prevádzky, vo výške 83,- €.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na základe predložených faktúr prenajímateľom (odberné miesta č. 1206919, 1206920) náklady na elektrickú energiu, vodu za obdobie, pokiaľ nájomca nebude mať uzatvorenú vlastnú zmluvu s dodávateľom elektrickej energie.

Článok V **Technický stav priestorov**

Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá predmet nájmu v užívania schopnom stave bez poškodenia.

Článok VI **Ostatné podmienky**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný po vyrozumení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, elektrickej energie a pod.).
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenajímateľom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.
8. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.
9. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1.700,- €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.
10. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.
12. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.
13. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

14. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 170,- € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na nájomné za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.
15. Nájomca sa zaväzuje sprevádzkovať predmet nájmu v zmysle podnikateľského zámeru, ktorý predložil do obchodnej verejnej súťaže do 01.01.2012.
16. Nájomca je oprávnený uskutočňovať úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy, úpravy, doplnenie vonkajšieho a vnútorného vybavenia, prípadne schválenej prenajímateľom rekonštrukcie predmetu nájmu hradí zo svojho nájomca.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že pri účelne vynaložených nákladoch na úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu nájomcom uskutočnených s písomným súhlasom prenajímateľa, má nájomca po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve nárok na zníženie, resp. odpustenie nájomného v dohodnutej výške.
19. Nájomca sa zaväzuje, že po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy nebude požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených s opravou, úpravou, rekonštrukciou predmetu nájmu.
20. Nájomca je povinný zo zákona platiť obecnému úradu daň za ubytovanie.
21. Nájomca musí umožniť kontrolu všetkých priestorov prenajatého zariadenia.
22. Nájomca uzatvorí zmluvu s dodávateľom elektrickej energie o odbere elektrickej energie v predmete nájmu.

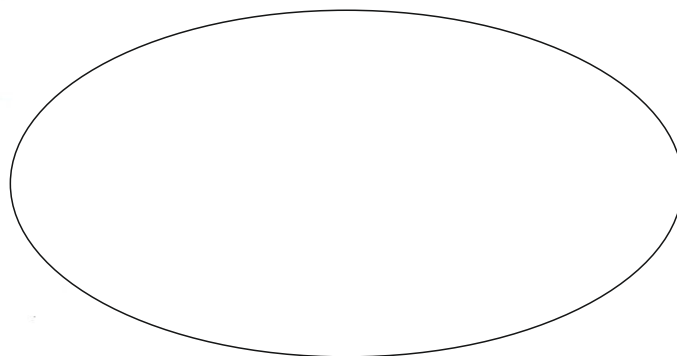
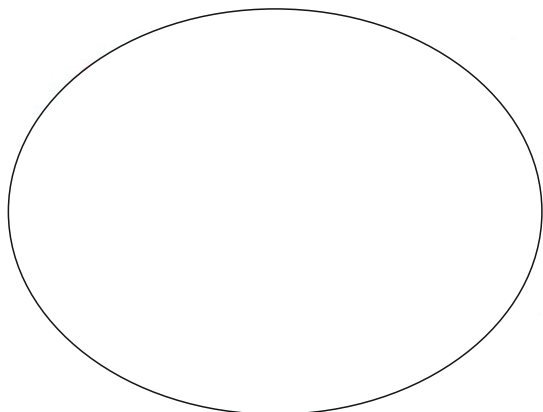
Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiaro-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. a vyhlášky č. 121/2002 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratávať;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 - h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
 - i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.
5. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.
7. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.
8. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
9. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.
10. Obecné zastupiteľstvo obce Podkonice uznesením č. 30/2011 zo dňa 12.12.2011 schválilo túto zmluvu o nájme nebytových priestorov na základe obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
11. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom 01.01.2011

12. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.
13. Súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov je list vlastníctva č. 431, protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, živnostenský list nájomcu, podnikateľský zámer predložený do obchodnej verejnej súťaže.

V Podkoniciach dňa 29.12.2011



Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 20.11.2009

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Podkonice, 976 41 Podkonice 178,
Zastúpená: Ing. Michalom Kukučkom, starostom obce,
IČO: 00313670
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. Banská Bystrica
č. účtu: 17222-312/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Ing. Marián Ľalík
Bytom ulica 29. augusta 9, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 46501827
(ďalej „nájomca“)

sa dohodli na tomto dodatku k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 29.12.2011.

Zmluvné strany sa dohodli na tomto novom znení článku IV ods. 1 zmluvy:

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné vždy do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, na ktorý nájomné prislúcha priamo na účet prenajímateľa, č. 17222312/0200, vedený vo VÚB a.s., Banská Bystrica alebo do pokladne obce. Z mesačného nájomného 166,- € uhradí 66,- € a 100,-€ mesačne sa bude započítavať investícia do vykurovania krbovými kachľami (3. 000,- €) po dobu tridsiatich mesiacov od januára 2012.

Ostatné články Zmluvy nájme nebytových priestorov zo dňa 29.12.2011 sa nemenia.

Dodatok č. 1 je vyhotovený v štyroch vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.

Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom dodatku súhlasia, uzavreli ho slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, dodatok nebol uzavretý za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami dodatku vlastnoručne podpísali.

Dodatok č.1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 29.12.2011 bol schválený Obecným zastupiteľstvom Uznesením č. 35/2012 zo dňa 23.05.2012.

V Podl...

