

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi:

Prenajímateľom : Obec Liptovské Sliache

Zastúpená: Mgr. Milan Frič, starosta obce

adresa: Stredný Sliach, ul. Seč, č. 635/2, 034 84 Liptovské Sliache

IČO : 00 315 745

DIČ : 2020589725

bankové spojenie: Prima banka Slovensko

IBAN: SK56 5600 0000 0083 0444 0001

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: Patrik Gejdoš

K Medokýšu 874/14

034 84 Liptovské Sliache

IČO: 51414147

(ďalej len nájomca)

Článok 1 Predmet nájmu

1. Obec Liptovské Sliache je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bufet v priestoroch tribúny na ihrisku 1. OFC, ktorá sa nachádza v kat. území Liptovské Sliache, LV č. 3559, parcelné č. C-KN 683/1, K Medokýšu 907/37, 034 84 Liptovské Sliache. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania:

miestnosť bufet a vstup spolu 69,8 m², WC-imobilný 3,7 m², WC bufet 2 m², sklad bufet s vybavením 15,5 m², upratovačka 2,1 m², šatňa pre personál 6,9 m², WC pers. bufet 2,1 m², a terasa 78 m² – celková výmera spolu 180,1 m² spolu s vybavením a príslušenstvom, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy

„ďalej predmet nájmu“

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom prekážať nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.

Článok 2

Účel nájmu

1. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať na pohostinskú činnosť a poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia.

Článok 3

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté v celkovej výške **3 601,00 € za rok** slovom: šesťtisícstoštyridsať eur.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné nasledovne:
 - Sumu vo výške **3 601,00 €** v štvrtročných splátkach po 900,25 € vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca na začiatku príslušného štvrťroka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu najneskôr 15 dní pred dňom úhrady nájomného.
3. Výška nájmu sa upravuje každoročne vždy k 1.1. kalendárneho roka o mieru inflácie uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
4. Ak doba nájmu bude ukončená v priebehu kalendárneho obdobia, výška nájomného bude znížená pomerne podľa skutočnej doby nájmu počítanej na dni. Ak doba nájmu začína plynúť v priebehu kalendárneho obdobia, prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvotnú čiastku nájomného od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy do konca dohodnutého kalendárneho obdobia počítanú na mesiace.
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý kalendárny deň omeškania.
6. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím kalendárneho obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné v zmysle bodu 2 tohto článku, je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného počítanú na dni, uhradenú nájomcom podľa bodu 2 tohto článku, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok 4

Doba trvania zmluvy

1. Nájom sa uzatvára na dobu **určitú, minimálne na 3 roky t.j. do 13.02.2021** s možnosťou predĺženia.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel uvedený v článku 2 tejto zmluvy a v takom stave je povinný ho po celú dobu nájmu udržiavať. Za týmto účelom nájomca prevezme predmet nájmu do užívania po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, príloha č. 2.

Článok 5

Poistenie

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť zariadenie nájmu po celú dobu nájmu a na požiadanie prenajímateľa je povinný predložiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu alebo iný doklad osvedčujúci poistenie.
2. Vlastník nehnuteľnosti podľa čl.1 bodu 1 sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu okrem vybavenia a príslušenstva, ktoré tvorí Príloha č. 1 tejto zmluvy, pre prípad škody alebo zničenia živelnou udalosťou po celú dobu nájmu a na požiadanie nájomcu je povinný predložiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu alebo iný doklad osvedčujúci poistenie. V prípade vzniku škody na predmete nájmu, ktorá bude poistnou udalosťou, je vlastník nehnuteľnosti povinný použiť vyplatenú čiastku z poistenia na urýchlenú opravu predmetu nájmu.

Článok 6

Údržba a užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný hradiť náklady na drobné opravy a na bežnú údržbu predmetu nájmu. Za drobné opravy sa považujú drobné opravy v zmysle definície podľa ustanovení nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z.
Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).
Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba sú 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená. V prípade ak nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi skôr ako uplynie výpovedná lehota nájom končí dňom podpisu zápisnice o vrátení predmetu nájmu,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán,

2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy len z dôvodov uvedených v § 679 odst. 3 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy:
 - a) z dôvodov uvedených v § 679 odst. 1 Občianskeho zákonníka,
 - b) v prípade ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c) v prípade porušenia povinností prenajímateľa uvedenej v čl.9 tejto zmluvy,

Článok 8

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný uhrádzať si všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu na základe skutočnej spotreby meranej podružnými meračmi. Počiatočné stavy meračov sú súčasťou prílohy č. 2.
(spotreba vody, elektriny, odvoz TKO, vykurovanie).
2. Platbu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (spotreba vody, elektriny, vykurovanie bude nájomca uhrádzať zálohovo, štvrťročne do 25. Dňa druhého mesiaca v príslušnom štvrťroku bežného kalendárneho roka na účet prenajímateľa v peňažnom ústave, resp. do pokladne obecného úradu vo výške: 100,00 €/mesačne
Štvrťrok spolu: 300,00 €, slovom: tristo EUR
Ročne: 1 200,00 €, slovom: tisícdvesto EUR
3. Skutočné náklady za služby spojené s nájmom prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi vyúčtovacou faktúrou po ukončení kalendárneho roka následne po konečnom zúčtovaní požičiavateľa s jeho dodávateľmi. Vyúčtovacia faktúra prenajímateľa je splatná do 60 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Výška zálohových platieb sa upravuje každoročne vždy k 1.1. kalendárneho roka o mieru inflácie uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
5. V prípade, že sa nájomca dostane s platením nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru do omeškania, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
6. Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za Služby na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za Služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

Článok 9

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu uvedeným v čl. 2 tejto zmluvy, v tomto stave ho na

vlastné náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

2. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi najmenej 14 dní vopred, potrebu vykonania opráv, údržby alebo akýchkoľvek iných zásahov na predmete nájmu alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom alebo na poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, prenechať zvyšnú časť nehnuteľnosti, ktorej časť prenechal nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy, do nájmu alebo užívania tretej strane na účely, ktoré by nájomcovi bránili, rušili, obmedzili, príp. znemožňovali riadny výkon jeho nájomných práv.

Článok 10 **Povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinností prenajímateľovi vznikla.
2. Nájomca je povinný:
 - prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, resp. zničeniu.
 - zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (napr. steny, stropy, podlahy, okná, otvory, atď.)
 - zabezpečovať údržbu a funkčnosť rozvodov elektroinštalácií, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov vzduchotechniky a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu (sanitná inštalácia)
 - zabezpečovať správne a riadne merania dodávky médií podľa zmlúv s ich dodávateľmi
 - zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany
 - zabezpečiť funkčnosť a čistenie prístupových plôch v súlade s príslušnými platnými predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce
 - zabezpečiť vývoz odpadu v zmysle platných predpisov a všeobecne záväzných nariadení obce

Článok 11 **Vrátenie predmetu nájmu.**

1. Po ukončení nájmu nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 dní od skončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal.

2. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu v zmysle čl. 11 bodu 1 tejto zmluvy podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu

Článok 12

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov SR.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Liptovské Sliače v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva bola vyhotovená v troch totožných exemplároch, jeden pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
6. Nájomná zmluva bola uzatvorená na základe obchodnej verejnej súťaže č. 1/2017, ktorá bola vyhlásená uznesením Obecného zastupiteľstva v Lipt. Sliačoch číslo 97/22/2017 zo dňa 12.12.2017.
7. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne a prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.

v Lipt. Sliačoch, dňa 14.02.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Milan Frič, starosta obce

.....
Patrik Gejdoš

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 14.02.2018

Vybavenie a príslušenstvo
Tribúna 1. OFC - BUFET

Terasa

- svetlo exteriérové	1 ks
- terasové stoly s lavicami	3 Ks
- kuka nádoba	2 Ks

Miestnosť 1.33 WC – imobilný

- WC misa - imobilný (Geberit systém)	1 Ks
- sedátko	1 Ks
- umývadlo	1 Ks
- páková batéria	1 Ks
- WC kefa	1 Ks
- kôš na odpadky (malý)	1 Ks
- elektrický ventilátor	1 Ks
- držiak na toaletný papier	1 Ks
- dávkovač mydla	1 Ks
- zrkadlo	1 Ks
- držiak na uteráky	1 Ks
- vypínač (jednopolový)	1 Ks
- svetlo (tvar mesiaca)	1 Ks
- dvere (90 pravé)	1 Ks
- zadlabací zámok (dozický)	1 Ks
- kovanie (dozické)	1 Ks

Miestnosť 1.34 Vstup bufet

- vchodové dvere hliníkové (biele)	1 Ks
- vypínač (jednopolový)	1 Ks
- svetlo (tvar mesiaca)	1 Ks

Miestnosť 1.35 Bufet

- únikové svetlo	2 Ks
- vypínač (jednopolový)	1 Ks
- vypínač (dvojpolový)	2 Ks
- el. zásuvka	10 Ks
- umývadlo nerezové (okružle)	1 Ks
- el. zásuvka (na 5 káblov)	1 Ks
- páková batéria	1 Ks
- svetlo (žiarivkové, na 2 žiarivky)	7 Ks
- požiarny hydrant	1 Ks
- hadica 30 m (súčasť požiarného hydrantu)	1 Ks
- prúdica (súčasť požiarného hydrantu)	1 Ks
- dvere (60 ľavé)	1 Ks
- dvere (80 ľavé)	1 Ks
- dvere (80 pravé)	1 Ks
- dvere (60 pravé)	1 Ks

- zadlabací zámok (dozický)	3 Ks
- zadlabací zámok (FAB)	1 Ks
- kovanie (dozické)	3 Ks
- kovanie (FAB)	1 Ks
- stôl + stoličky (7 x stôl 33 x stolička)	
- elektronický zabezpečovací systém	1 Ks
- držiaky na poháre	6 Ks
- istič	1 Ks
- garníže	2 Ks
- polica (zostava)	1 Ks
- barové vráta	1 Ks
- rošty	2 Ks
- ventilátor stropný	1 Ks
- televízor	1 Ks
- zrkadlo	1 Ks

Miestnosť 1.36 Predsieň WC – muži

- vypínač (jednopolový)	1 Ks
- umývadlo	1 Ks
- páková batéria	1 Ks
- zrkadlo	1 Ks
- háčik na uterák	1 Ks
- svetlo (tvar polmesiaca)	1 Ks

Miestnosť 1.37 Pisoár WC – muži

- pisoár	1 Ks
- el. ventilátor (odsávanie)	1 Ks
- svetlo (tvar polmesiaca)	1 Ks

Miestnosť 1.38 WC – muži

- dvere (60 ľavé)	1 Ks
- zadlabací zámok (dozický)	1 Ks
- kovanie (dozické)	1 Ks
- WC misa (Geberit systém)	1 Ks
- sedátko	1 Ks
- vypínač (jednopolový)	1 Ks
- záchodová kefa	1 Ks
- držiak na toaletný papier	1 Ks
- svetlo (tvar mesiaca)	1 Ks
- el. ventilátor (odsávanie)	1 Ks

Miestnosť 1.39 Sklad – bufet

- vypínač (jednopolový)	1 Ks
- svetlo (žiarivkové, na 1 žiarivku)	2 Ks
- el. zásuvka	2 Ks
- police (zostava)	2 Ks
- podlaha PVC	

Miestnosť 1.40 Upratovacia komora

- výlevka (plastová)	1 Ks
----------------------	------

- páková batéria 1 Ks
- vypínač (jednopolový) 1 Ks
- svetlo (tvar polmesiaca) 1 Ks – chýba kryt

Miestnosť 1.41 Šatňa, umývadlo – personál

- vypínač (jednopolový) 1 Ks
- svetlo (tvar mesiaca) 1 Ks
- svetlo (tvar polmesiaca) 1 Ks
- el. zásuvka 2 Ks
- vypínač 380 V 1 Ks
- ohrievač vody 120 l 1 Ks
- umývadlo 1 Ks
- páková batéria 1 Ks
- zrkadlo 1 Ks
- držiak na uteráky 1 Ks
- rozvodová skriňa 1 Ks
- istič jednopolový 21 Ks
- istič trojpolový 1 Ks
- hlavný istič 1 Ks
- prúdový chránič 2 Ks
- stýkač (ohrievač vody) 1 Ks

Miestnosť 1.41 WC – personál

- dvere 60 (ľavé) 1 Ks
- zadlabací zámok (dozický) 1 Ks
- kovanie (dozické) 1 Ks
- WC misa (Geberit systém) 1 Ks
- záchodová kefa 1 Ks
- držiak na toaletný papier 1 Ks
- vypínač (jednopolový) 1 Ks
- el. ventilátor (odsávanie) 1 Ks
- svetlo (tvar mesiaca) 1 Ks – chýba kryt

V Liptovských Sliach dňa 14.02.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:



Príloha č. 2 k nájomnej zmluve zo dňa 14.02.2018

Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca uzavreli v súlade s príslušnými ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňa 14.02.2018 zmluvu o nájme.
2. V súlade s Článkom 4 Doba trvania zmluvy bola dnešného dňa vykonaná za účasti prenajímateľa a nájomcu fyzická prehliadka priestorov, vybavenia a príslušenstva, ktoré sú predmetom nájmu.
3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
4. Prenajímateľ podpisom tejto zápisnice vyhlasuje, že mu ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu nie sú známe žiadne faktické či právne vady viaznuce na predmete nájmu a ani iné skutočnosti, na ktoré by mal nájomcu upozorniť.
5. Nájomca podpisom tejto zápisnice vyhlasuje, že predmet nájmu tak ako mu bol ku dňu podpisu tejto zápisnice odovzdaný prenajímateľom, je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a tento v tomto stave do užívania preberá.
6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu prečítali a údaje v nej uvedené zodpovedajú stavu a podmienkam dohodnutým vo vyššie uvedenej nájomnej zmluve zo dňa 14.02.2018 a skutočnému stavu v deň podpisu tejto zápisnice, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Liptovských Sliačoch, dňa 14.02.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Nájomca v zmysle zmluvy je povinný uhrádzať si **všetky náklady** spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. **Vykurovanie** prenajatých priestorov je zabezpečené prostredníctvom kotolne na pelety. Stav merača tepla 0083.392.....

3. Meranie **spotreby vody** objektu tribúna je zabezpečené jedným vodomermom. Priestory tvoriace predmet nájmu v objekte tribúna sú merané dvoma podružnými vodomermi:

- 09162960 počiatkový stav 00531..... m3

- 09313626 počiatkový stav —..... m3

4. **Odvoz TKO** si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

5. **Spotreba elektrickej energie** objektu Tribúna je meraný jedným elektromerom - číslo odberného miesta 3212653, elektromer číslo 3983277.

Spotreba el. energie v prenajatých priestoroch v objekte tribúna je meraná podružným elektromerom číslo 892846, počiatkový stav 048049..... kWh.

V Liptovských Sliačoch, dňa 14.02.2018

Prenajímateľ:



Nájomca: