

Zmluva o nájme

I. GAMAT, s.r.o.

so sídlom: Bobrovec 562,
032 21 SR
IČO: 51958457
DIČ: 2120876219
IČ DPH: SK2120876219
bankové spojenie:
SK83 7500 0000 0040
3108 9050

zastúpený: Matúš Garb
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

II. OBEC LIPTOVSKÉ SLIAČE

so sídlom: Ul. Seč 635/2
034 84 Liptovské Sliache - Stredný Sliach
IČO: 00 315 7
45
DIČ:
IČ DPH: 2020589725
Zastúpená: SK2020589725
bankové spojenie: Mgr. Milan Frič – starosta obce

zastúpený:
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvná strana, resp. Zmluvné strany“)

podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme (ďalej len „Zmluva“):

Článok I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je oprávneným užívateľom nehnuteľnosti podľa nájomnej zmluvy medzi vlastníkom a spol. GAMAT, s.r.o. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 3803, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Liptovský Mikuláš a to:
 - stavby HOTEL ELAN so súp. č. 115 postavenej na pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape parcelné číslo KN 922 o výmere 1311 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie spolu so všetkými súčasťami a príslušenstvom (ďalej len „Nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania celú Nehnuteľnosť vrátane zariadenia, ktoré je spísané v Prílohe č.1 Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo aj „prenajaté priestory“).

Článok II Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Prenajaté priestory za účelom poskytovania starostlivosti o seniorov.

Článok III Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi za Predmet nájmu uhrádzať nájomné v celkovej výške 7.300,00,- Eur za každý kalendárny mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať mesačné nájomné vo výške 7.300,00,- Eur vždy do 25. Dňa kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi zmenu čísla účtu najneskôr 15 dní pred dňom úhrady nájomného. V mesiaci August 2024 uhradí nájomca okrem riadneho nájomného aj nájomné vopred za 2 kalendárne mesiace (september, október) spolu vo výške 14.600,00,- Eur, a v mesiaci september 2024 uhradí nájomca nájomné vopred za 2 kalendárne mesiace (november, december) spolu vo výške 14.600,00,- Eur. Nájomca začne platiť riadne nájomné po uhradení nájomného podľa predchádzajúceho bodu až počnúc januárom 2025. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tohto článku je oslobodený od DPH v súlade s ust. § 38 ods. 3, 5 Zákona o dani z pridanej hodnoty.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu (článok III bod 4. Zmluvy).
4. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu, sú: dodávka teplej a studenej vody, elektrickej energie, odvoz TKO, vykurovanie, zabezpečenie wifi internetového pripojenia pre celý predmet nájmu, vybudovanie plynovej prípojky a poskytovanie plynu do kuchyne na I.NP (ďalej len „Služby“).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa prihlási u jednotlivých dodávateľov služieb podľa bodu 4 tohto článku priamo ako odberateľ služieb na základe tejto zmluvy a v prípade potreby uzatvorí s jednotlivými dodávateľmi osobitnú zmluvu o dodávke služieb. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť. Nájomca sa tak zaväzuje platiť úhrady za služby priamo jednotlivým dodávateľom.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť sedačkovú plošinu. Nájomca sa zároveň zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi úhradu počas doby trvania nájmu za užívanie sedačkovej plošiny mesačne ku 25. dňu v mesiaci vo výške 870,00€ .

Článok IV Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme na dobu určitú od 1.8.2024 do 31.12.2025.

Článok V Odobzdanie predmetu nájmu Nájomcovi

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcom sa odovzdajú revízne správy plynu a električky a vyhotovia odovzdávací a preberací protokol, ktorý sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, a v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
 - b) zoznam zariadenia a jeho stav;
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán;
 - d) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy Zmluvných strán.
3. Revízne správy od spotrebiteľov si zabezpečí nájomca.

Článok VI Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi prístup k Predmetu nájmu tak, aby ho Nájomca mohol užívať v rozsahu a za podmienok určených v Zmluve.
2. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený podľa vlastného uváženia kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vstupovať do predmetu nájmu za účasti nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu ohlásí 48 hodín vopred a bude ju vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu neprimeraným spôsobom.
3. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi najmenej 14 dní vopred, potrebu vykonania opráv, údržby alebo akýchkoľvek iných zásahov na predmete nájmu, ktoré môže mať vplyv na užívanie Predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom, alebo na služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ je povinný poistiť si na vlastné náklady Nehnuteľnosť pre prípad škody, pred živelným pohromám a pod. Prenajímateľ je na požiadanie Nájomcu povinný predložiť k nahliadnutiu poistnú zmluvu, alebo iný doklad preukazujúci poistenie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude na predmete nájmu vykonávať stavebné a údržbové práce podľa predchádzajúcej dohody zmluvných strán v rozsahu nevyhnutnom na ich riadne vykonanie. Vykonávanie stavebných prác a s tým spojených činností a úkonov nebude nájomca považovať za porušenie tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči skoršiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Článok VII Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať Prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v Zmluve a len na účely, na ktoré sú stavebne určené; Nájomca týmto vyhlasuje, že pri uzavretí Zmluvy bol Prenajímateľom oboznámený s účelom užívania Prenajatých priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu; inak zodpovedá Prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, ak hrozí na Predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola spôsobená, Nájomca bez zbytočného odkladu vykoná vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov. O týchto skutočnostiach je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje v Prenajatých priestoroch dodržiavať a plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov protipožiarnej ochrany a z bezpečnostných predpisov, ako aj z prevádzkových predpisov vzťahujúcich sa na Prenajaté priestory a činnosť Nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu prenajatých priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť ich upratovanie.
5. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať v Prenajatých priestoroch stavebné úpravy a iné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí s prerábkou I. NP - vstupná hala na kancelárie a šatne personálu bez akéhokoľvek mechanického zásahu do podláh, I. NP - vstupná hala prechod zo schodišta do vstupnej haly vybúraním otvoru na mieste kde v minulosti prechod jestvoval, I. NP - sklad za vstupnou halou - vybúraním priečky zo sadrokartónu kvôli zväčšeniu priestoru jednej z miestností, I. NP - v prípade nefunkčnosti aktuálnej vzduchotechniky, vybúranie

otvoru na napojenie digestora, odvetrania v miestach aktuálnych skladov, I. NP – prechod plynu pre zapojenie spotrebičov v skladoch, I. NP – polozenie dlažby a obkladu do výšky 2m v miestach skladov, II. NP a III. NP – prípojka na práčky v skladoch s posteľnou bielizňou, II. NP a III. NP – odstránenie kobercov a osadenie linolea na podlahy, III. NP – apartmán ELÁN átrium, osadenie umývadla na stenu vrátane odpadu bez mechanického zásahu do podláh. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi Nájomcovi svoje stanovisko k písomnému návrhu Nájomcu na vykonanie stavebných úprav a iných zmien, vrátane úpravy povrchu vnútorných stien a podláh prenajatých priestorov do 15 dní odo dňa jeho doručenia Prenajímateľovi. Nájomca je povinný, v prípade, ak je to potrebné podľa príslušných právnych predpisov, zabezpečiť pred vykonaním stavebných úprav, s ktorými vyslovil súhlas Prenajímateľ, vydanie rozhodnutí príslušných štátnych orgánov, príp. oznámenie stavebných úprav príslušným štátnym orgánom. Úhradu nákladov spojených so zmenami podľa tohto bodu môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ písomne zaviazal.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať Prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe.
7. Nájomca týmto vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu a ich stav je mu známy.
8. Nájomca je povinný poistiť si na vlastné náklady všetok majetok v Prenajatých priestoroch, a to najmä proti krádeži, poškodeniu treťou osobou, živelným pohromám a pod. Nájomca je na požiadanie prenajímateľa povinný predložiť k nahliadnutiu poisťnú zmluvu, alebo iný doklad preukazujúci poistenie. (prenajímateľ nezodpovedá za škody na uskladňovaných veciach, za ich stratu, scudzenie, a pod.)
9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať odvoz a nakladanie s odpadom súvisiacim s výkonom činnosti v Prenajatých priestoroch v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca je povinný nakladať s odpadom takým spôsobom, ktorý neohrozuje zdravie ľudí a nepoškodzuje predmet nájmu a životné prostredie, a to tak, aby nedochádzalo k riziku znečistenia vody, ovzdušia, pôdy, obťažovaniu okolia hlukom alebo zápachom a nepriaznivému vplyvu na predmet nájmu, resp. ďalšie osoby, ktoré sú oprávnené tento užívať.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelné revízie v zmysle predpisov počas užívania predmetu nájmu, ktoré sú potrebné k bezproblémovému využívaniu predmetu nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájmu nevykoná žiadne úkony v dôsledku ktorých by prenajímateľovi mohla priamo alebo nepriamo vzniknúť akákoľvek škoda. Nájomca nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe zariadenie, ktoré sa nachádza na predmete nájmu a ktoré je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, resp. toto zariadenie tretej osobe akýmkoľvek spôsobom scudzíť, premiestniť, či inak ním disponovať mimo predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v ktorom sa predmet nájmu nachádzal po úpravách podľa Článku VII bod 5..
13. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak (vrátane povinnosti nájomcu nahradiť vadný kus Inventára alebo inej súčasti predmetu nájmu za iný adekvátny nový/použitý kus). Nájomca sa zaväzuje vykonávať aj bežnú údržbu a opravu predmetu nájmu, odborne spôsobilými osobami, a znášať náklady na jej výkon, počas celej doby trvania nájmu. Za bežnú údržbu budú považované opravy alebo bežná údržba, na vykonanie ktorých náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu sumu vo výške 150,-EUR vrátane DPH
14. Nájomca je oprávnený umiestniť po dobu trvania nájmu na vlastné náklady informačnú tabuľu s uvedením obchodného mena nájomcu a údajov o prevádzke nájomcu predmete nájmu podľa príslušných právnych predpisov a to jej umiestnením.

Článok VIII Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov zo Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu zo Zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej Zmluvnej strane.

Článok IX Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou Zmluvných strán, alebo odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, alebo ak Nájomca napriek predchádzajúcej výzve porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy (t. j. v prípade opakovaného porušenia tej istej povinnosti napriek predchádzajúcej písomnej výzve)..
3. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť
 - a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal
 - c) Prenajímateľ opakovane porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto nájmovej zmluvy, a to napriek predchádzajúcej výzve (t. j. v prípade opakovaného porušenia tej istej povinnosti napriek predchádzajúcej písomnej výzve).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením nájmu nie sú dotknuté dojednania Zmluvných strán podľa článku X Zmluvy.
5. Výpovedná lehota je 6 mesiacov, a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná.

Článok X Postup pri odovzdávaní prenajatých priestorov Prenajímateľovi

1. Nájomca sa zaväzuje, že do štrnástich pracovných dní po skončení nájmu (článok IX Zmluvy) odovzdá Prenajímateľovi Prenajaté priestory v stave, v ktorom sa predmet nájmu nachádzal po úpravách podľa Článku VII bod 5, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá nárok na finančné vyrovnanie za stavebné úpravy a iné zmeny vykonané Nájomcom na jeho náklady v Prenajatých priestoroch. Zmluvné strany vyhotovia o odovzdaní Prenajatých priestorov Prenajímateľovi protokol, ktorý bude obsahovať obdobné údaje ako protokol uvedený v článku V bod 2. Zmluvy.
2. V prípade, ak Nájomca spôsobí na Prenajatých priestoroch v dôsledku svojej činnosti škodu a Zmluvné strany sa nedohodnú o jej rozsahu a o určení prípadnej predbežnej dĺžky nespôsobilosti riadneho užívania Prenajatých priestorov, Prenajímateľ ustanoví na zodpovedanie uvedených sporných otázok odborného znalca, ktorého stanovisko sa obidve Zmluvné strany zaväzujú rešpektovať. Náklady spojené s činnosťou odborného znalca bude znášať Nájomca.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu vrátane zariadenia v lehote uvedenej v bode 1. a zmluvné strany sa inak nedohodli, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu až do výšky 500,- € za každý deň omeškania až do úplného faktického odovzdania predmetu nájmu v stave podľa bodu 1 tohto článku.

Článok XI Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.

2. Zmluvné sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa Zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa takáto zásielka za doručenú dňom, v ktorom poštový podnik vykonal jej doručovanie (usiloval sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky); pre doručovanie je rozhodné v prípade Nájomcu aj Prenajímateľa jeho miesto podnikania zapísané v obchodnom registri.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť v akejkoľvek forme, urobia všetky potrebné úkony a budú postupovať tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhého účastníka Zmluvy.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú Zmluvnú stranu.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník. Nadobudnutím účinnosti strácajú platnosť všetky zmluvy o nájme nebytových priestorov alebo obdobné zmluvy, vrátane ich dodatkov, ktoré sa týkajú predmetu Zmluvy a boli uzatvorené medzi Nájomcom a Prenajímateľom alebo predchádzajúcim vlastníkom Prenajatých priestorov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

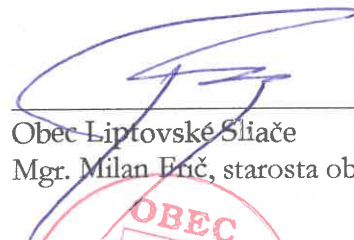
V LIPT. SLIACŔA, dňa 20.06.2024

Prenajímateľ:



GAMAT, s.r.o.
Matúš Garb, konateľ

Nájomca:



Obec Liptovské Sliače
Mgr. Milan Fúč, starosta obce

