

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov

ČLÁNOK I.
Zmluvné strany

1.1 Prenajíateľ: **Obec Dedinky**
Sídlo: Dedinky 79, 049 73 Dedinky
IČO: 00328171
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
číslo účtu: Slovenská sporiteľňa : 512978686 / 0900
IBAN : SK16 0900 0000 0005 1297 8686

zastúpený: Milan Červenka, starosta
(ďalej len ako "prenajíateľ")

1.2 Nájomca: **Erika Góčová – Penzión Erika**
sídlo: Dedinky 108
IČO: 41 289 773
DIČ: 1036745182
IČDPH: SK1036745182
živnostenský list č. : 850-7736 zo dňa 01.03.2005
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
číslo účtu: SK23 0900 0000 0005 1161 5904
(ďalej len ako "nájomca")

(ďalej spolu ako "zmluvné strany")

čl. II.
Úvodné ustanovenia

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nižšie označenej stavby a hnutelných vecí, ktoré za podmienok tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na dočasné odplatné užívanie.

čl. III.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov v budove dolnej stanice lanovej dráhy súpisné č. 125 (LV 320, KÚ DEDINKY) na parcele č. 444/2.
2. Nájomca prehlasuje, že má v rámci svojej podnikateľskej činnosti právo užívať predmet nájmu v súlade s ich obvyklým určením a disponuje všetkými na to potrebnými povoleniami.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu, využívať na účely svojho podnikania v súlade s ich účelovým určením.
4. Nájomca prehlasuje, že technický stav predmetu nájmu podľa tejto zmluvy mu je dobre známy a osvedčuje jeho spôsobilosť k užívaniu na dohodnutý účel. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na dohodnutý účel, resp. zaväzuje sa vynaložiť nutné a rozumné náklady na to, aby počas doby nájmu, bol tento riadne prevádzkovaný na obvyklý účel.

čl. IV.
Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2017 do 31.12.2021.

čl. V.

Odplata za nájom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 10 € / m2 / kalendárny rok spolu t.j. 300 € / rok.
2. Nájomca uhradí nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach po 75 € na číslo účtu prenajímateľa, uvedené v záhlaví tejto zmluvy, splatných k poslednému dňu druhého mesiaca v kalendárnom štvrtroku, za ktorý sa nájom uhrádza.
3. Nájomné sa nekráti o žiadnu sumu ani z dôvodu, že predmet nájmu nebude najmä pre meteorologické podmienky možné využívať plnohodnotne na dohodnutý účel.
4. Nájomca sa zaväzuje postupne počas celej doby nájmu:
 - 3.1. uhrádzať každoročne po ročnom vyúčtovaní náklady na elektrickú energiu na odbernom mieste **586824, EIC 24ZVS000735648F**.
 - 3.2. opraviť strechu budovy a urobiť náter
 - 3.3. vymeniť rozbité presklenie v hornej časti budovy.
 - 3.4. rekonštruovať elektrické rozvody a vymeniť rozvodnú skriňu v interiéri dolnej časti budovy.
 - 3.5. postupne vymeniť okná na dolnej časti budovy za plastové.
 - 3.6. zrekonštruovať dielenské priestory.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca znáša všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v prevádzkyschopnom stave v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Ak by orgán verejnej správy postihoval za prevádzku nájomcu priamo prenajímateľa, nájomca sa zaväzuje na plnú náhradu vzniknutých nákladov (úhrady pokút, správnych poplatkov, trov konania a pod.). Nájomca na seba preberá aj všetky záväzky vyplývajúce zo zákona o ochrane nefajčiarov v jeho platnom znení, t.j. najmä záväzok na vlastné náklady upraviť predmet nájmu tak, aby prevádzkovanie služieb bolo okrem iného aj v súlade s uvedeným zákonom (o ochrane nefajčiarov).
6. Nájomca bude uhrádzať štvrtročné zálohové platby za elektrickú energiu a vodu na základe skutočnej spotreby vypočítanej ako priemer za posledné tri roky; preddavky budú splatné spolu s nájomným v rovnakom termíne. Skutočná výška platieb za elektrinu a vodu bude určená na základe ročného vyúčtovania skutočných nákladov. Do doručenia prvého ročného vyúčtovania elektrickej energie a vody sa nájomca zaväzuje uhrádzať štvrtročné preddavky vo výške 100 €. V prípade vzniku nedoplatku alebo preplatku, tento bude uhradený v termíne najbližšej splátky nájomného po doručení ročného vyúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť nájomcu predložiť k nahliadnutiu ročné vyúčtovanie, resp. zálohové faktúry od dodávateľov služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

čl. VI.

Podmienky nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje (vo vzťahu k predmetu nájmu):
 - a) riadne a včas uhrádzať dohodnuté nájomné a náklady spojené s užívaním a starostlivosťou o predmet nájmu
 - b) plniť si povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. v platnom znení,
 - c) pri užívaní prenajatého majetku zabezpečiť riadne dodržiavanie ustanovení právnych predpisov týkajúcich sa ochrany životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pre odvoz odpadov. Pri úmyselnom alebo nedbanlivostnom porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody v celom rozsahu,
 - d) starať sa o predmet zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - e) dodržiavať technické predpisy a normy v oblasti prenajatých technických zariadení a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky vykonávať na nich revízie. Za plnenie týchto predpisov zodpovedá nájomca priamo príslušným kontrolným a štátnym orgánom,

- f) umožniť prenajímateľovi, alebo ním písomne poverenej osobe vo vopred oznámenom termíne vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu,
- g) bežné opravy, údržbu a drobné opravy vykonávať na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k devastovaniu predmetu nájmu, potrebu väčších opráv hlásiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi, ktorý rozhodne o nutnosti a rozsahu opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
- h) užívať predmet zmluvy riadne a starostlivo len na dohodnutý účel,
- i) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, ktoré by menili charakter predmetu nájmu /jeho časti/ bez vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného orgánu štátnej správy, prípadne samosprávy a to ani na svoje náklady, alebo využívať ho k inému účelu, ktorý nespadá pod predmet jeho podnikania,
- j) poistiť si ním vnesené veci do predmetu nájmu a poistiť sa pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone prevádzkovej činnosti
- k) zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz odpadu (najmä, ale nie len komunálneho) a dodávku médií (najmä voda a el. energia) nevyhnutných na riadny výkon činnosti na ktorú si predmet nájmu prenajal v súlade s účelom tejto zmluvy,

2. Nájomca má:

- a) právo a zároveň povinnosť užívať predmet nájmu na účely svojho podnikania v súlade s ich účelovým určením na prevádzkovanie lyžiarskeho strediska,
- b) určovať si prevádzkové hodiny predmetu nájmu voľne bez možných zásahov prenajímateľa, je však povinný pritom rešpektovať právne predpisy ako aj VZN obce Dedinky, pokiaľ tieto budú upravovať podmienky a obmedzenia otváracích - prevádzkových hodín v objektoch obdobných predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje (pokiaľ si nájomca bude riadne a včas plniť svoje povinnosti): - poskytnúť mu potrebnú súčinnosť v otázkach údržby a opráv, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

čl. VII.

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom zriadený touto zmluvou sa môže skončiť uplynutím výpovednej doby po písomnom vypovedaní zmluvy jednou zo zmluvných strán.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného
- c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu, resp. jeho určitú časť; ak sa uvedené rozhodnutie týka len časti predmetu nájmu, ukončí sa nájom len vo vzťahu k dotknutej časti,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
- e) bude podpísaná kúpna zmluva alebo zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi prenajímateľom ako predávajúcim a treťou osobou ako kupujúcim s predmetom prevodu, resp. predmetom budúceho prevodu, ktorým bude predmet nájmu alebo akákoľvek jeho časť.
- f) bude medzi prenajímateľom a treťou osobou uzatvorená zmluva o investícii do predmetu nájmu (jeho časti) resp. o dielo, s hodnotou diela presahujúceho 50.000,- € (bez DPH) , ktorým sa zasiahne do predmetu nájmu, resp. do akejkoľvek jeho časti týkajúcej sa stavby alebo pozemku.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu

- a) aj bez uvedenia dôvodu,
- b) ak sa predmet nájmu stane z viny prenajímateľa nespôsobilý na dohovorené užívanie,

- c) ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a tento stav prenajímateľ neodstránil ani v primeranej lehote v zmysle výzvy nájomcu.
4. Po ukončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu v užívaniashopnom stave so zhodnotením podľa **Článku V**, body **3.2-3.6** - vykonané stavebné úpravy, opravy a investície zrealizované so súhlasom prenajímateľa a príslušných orgánov štátnej správy alebo samosprávy. V prípade nesplnenia záväzku podľa **Článku V**, body **3.2-3.6**, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 000,- €. Pri skončení nájmu sa spíše o tejto skutočnosti odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
5. Výpovedná doba pre obe zmluvné strany je 1-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni doručenia písomnej výpovede druhej strane.

čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Výslovne neupravené zmluvné vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Všetky vzájomné nároky zmluvných strán musia byť uplatnené doporučeným listom. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia, potvrdeného doručenia, bezdôvodného odmietnutia jej prevzatia alebo okamihom vrátenia sa písomnosti späť ako nedoručenej bez ohľadu na dôvod nedoručenia, pokiaľ bola písomnosť správne zasielaná na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve alebo na inú - posledne riadne preukázateľne oznámenú adresu jej adresáta. Rozhodujúcim pre doručenie je okamih, ktorý nastane najskôr.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť k uzavretiu tejto zmluvy, v zmluve prejavili svoju vôľu slobodne a vážne a súhlasia s jej obsahom, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú. Táto zmluva sa vyhotovila v 2 rovnopisoch, pre každú zo zmluvných strán po jednom vyhotovení.
4. Táto zmluva je vyhotovená a bude sa riadiť výlučne právom platným a účinným v Slovenskej republike. Táto zmluva ruší všetky v minulosti vzájomne uzatvorené nájomné zmluvy, pokiaľ sa týkajú totožného predmetu nájmu.
5. Táto zmluva zaväzuje aj právnych nástupcov zmluvných strán. Je platná a účinná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
6. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

V Dedinkách dňa 02.07.2018

V Dedinkách dňa 02.07.2018

.....
Prenajímateľ

.....
nájomca