

ZMLUVA O NÁJME

(v texte zmluvy o nájme ako „zmluva“)

1. ZMLUVNÉ STRANY

- 1.1. obec Skalité
poštová adresa: 023 14 Skalité č. 598
IČO: 00 314 285
číslo bankového účtu: 9533073/5200
zastúpená starostkou PaedDr. Andreou Šimurdovou
ako prenajímateľ (v texte zmluvy ako „prenajímateľ“)
- 1.2. DESERVIO SK s.r.o.
sídlo Konventná 7, Bratislava 811 03
IČO: 47 020 709
v jej mene konateľ Marián Šmatlava
ako nájomca (v texte zmluvy ako „nájomca“)

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

Prenajímateľ zmluvu uzaviera podľa ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Skalité č. 39/2013 zo dňa 10.5.2013 o prenájme prebytočného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

3. PREDMET NÁJMU

- 3.1. Predmet nájmu tvoria nebytové priestory, ktoré sú graficky a s legendou s číslami a názvami jednotlivých nebytových priestorov vyznačené v prílohe č. 1 zmluvy, ktoré sa nachádzajú v časti prízemí budovy č.s. 731, ktorá je postavená na parcele číslo 5862/002, nachádzajúca sa v katastrálnom území Skalité, evidovaná v katastrí nehnuteľnosti Správy katastra v Čadci a zapísaná na liste vlastníctva č. 1566 (v texte zmluvy ako „predmet nájmu“).
- 3.2. Príloha č. 1 zmluvy, ktorá je uvedená v bode 3.1. zmluvy je súčasť zmluvy a zmluvných záväzkov prenajímateľa a nájomcu.
- 3.3. Súčasťou predmetu nájmu nie je hnuťelný inventár nebytových priestorov, ktorý sa v nich nachádza. Užívanie hnuťelného inventára, ktorý sa v predmete nájmu nachádza a ktorý patrí TJ Slovan Skalité závisí od dohody nájomcu s TJ Slovan Skalité.

4. ÚČEL NÁJMU

Nájomca má právo predmet nájmu užívať na prevádzkovanie reštauračných a pohostinských služieb (v texte zmluvy ako „účel nájmu“).

5. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú od 1. 7. 2013 (v texte zmluvy ako „doba trvania nájmu“).

6. NÁJOMNÉ A NÁKLADY ZA POISTENIE

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje za nájom za dobu trvania nájmu prenajímateľovi zaplatiť odplatu vo výške 3 646,74 eur ročne a zvýšené nájomné podľa bodu 6.3. zmluvy (v texte zmluvy ako „nájomné“).
- 6.2. Nájomné sa každý kalendárny rok zvýši od 1.1. každého kalendárneho roku o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, ktorú oznámi Štatistický úrad Slovenskej republiky (v texte zmluvy ako „zvýšené nájomné“). Suma takto zvýšeného nájomného je splatná do 30 dní od jej písomného oznámenia prenajímateľom nájomcovi.
- 6.3. Nájomné uhradí nájomca bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa mesačne vo výške 1/12-tiny z nájomného, vždy do 5. dňa kalendárneho mesiaca, s výnimkami podľa bodov 6.4. a 6.5. zmluvy.

- 6.4. Počas doby, po ktorú bude nájomca vykonávať zmenu stavu predmetu nájmu podľa článku 8. zmluvy nie je nájomné splatné.
- 6.5. Po vykonaní zmeny stavu predmetu nájmu podľa podmienok článku 8. zmluvy uzavreú prenajímateľ a nájomca podľa bodu 8.6. zmluvy písomnú dohodu o započítaní nákladov, ktoré vynaložil nájomca s nájomným, ktoré má prenajímateľ nájomcovi podľa bodu 8.6. zmluvy zaplatiť; v tom prípade sa stane nájomné vo výške, v ktorej sa môže započítať s nákladmi nájomcu splatné ku dňu uzavretia dohody o započítaní.
- 6.6. Nájomca má právo, aby s ním prenajímateľ uzavrel rovnakú dohodu o započítaní nákladov ako podľa bodu 6.5. zmluvy so zvýšeným nájomným po jeho oznámení podľa bodu 6.2. zmluvy.
- 6.7. Ak nájomca nevykoná zmeny na predmete nájmu podľa článku 8. v lehote do 31.12.2013, bude nájomné za obdobie do 31.12.2013 splatné dňa 1.1.2014.
- 6.8. V prípade, ak skončí nájom pred uplynutím 3 rokov nájmu platí, že právo na úhradu nákladov, ktoré nájomcovi vznikli podľa bodu 6.8. zmluvy, a ktoré boli započítané dohodou podľa bodu 6.5. a 6.6. zmluvy zanikli uvedeným započítaním bez ohľadu na dobu trvania zmluvy.
- 6.9. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za poistenie predmetu nájmu, ktoré vynaloží prenajímateľ; v prípade ak tieto náklady nebudú v poisťovnej zmluve dohodnuté osobitne na predmet nájmu tak ich uhradí v pomernej výške z celkových nákladov na poistenie celej budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu pomerom výmery podlahových plôch predmetu nájmu k podlahovým plochám celej budovy. Uvedené náklady budú splatné do 14 dní od ich fakturovania nájomcovi.

7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu, aby ho dočasne za nájomné užíval podľa podmienok zmluvy (v texte zmluvy ako „nájom“).
- 7.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia zmluvy, s tým že stav predmetu nájmu sa zmení podľa podmienok uvedených v bode 8. zmluvy. Stav predmetu nájmu i priebeh zmien na predmete nájmu podľa článku 8. zmluvy prenajímateľ vyfotografuje.
- 7.3. Nájomca má právo predmet nájmu užívať spôsobom zodpovedajúcim povahe a určeniu predmetu nájmu podľa stavu, v ktorom sa nachádza ku dňu uzavretia zmluvy, s tým že stav predmetu nájmu sa zmení podľa podmienok uvedených v bode 8. zmluvy.
- 7.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má povinnosť vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla a nemá právo, ktoré by mu inak prislúchalo pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas prenajímateľovi neoznámil; to sa netýka stavu predmetu nájmu, v ktorom je prenechaný nájomcovi do nájmu a jeho zmeny stavu predmetu nájmu, ktorý je dohodnutý podľa podmienok v bode 8. zmluvy.
- 7.5. Nájomca je povinný vykonávať údržbu a opravy predmetu nájmu, ktorých potreba vykonania súvisí s jeho užívaním a obvyklým udržiavaním, napr. maľovanie nebytových priestorov, výmena žiaroviek, opravy sociálnych a iných zariadení určených na užívanie predmetu nájmu, ap.
- 7.6. Nájomca je povinný vykonávať čistenie a upratovanie predmetu nájmu a zabezpečovať odstraňovanie snehu a ľadu na pozemku priľahlom predmetu nájmu tak, aby sa predišlo vzniku škody a újmy na zdraví chodcom prechádzajúcim po takomto pozemku alebo vstupujúcim do budovy, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.
- 7.7. Nájomca je povinný zabezpečovať a dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné právne predpisy spojené s užívaním predmetu nájmu a za tým účelom je povinný vykonať adekvátne úkony a opatrenia, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu.
- 7.8. Zmeny na predmete nájmu, či už stavebné alebo konštrukčné zmeny je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa a podľa podmienok, ktoré určí. Na úhradu nákladov s tým spojených alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, bez ohľadu na to, či dal na ich vykonanie prenajímateľ súhlas má nájomca právo len ak sa na to prenajímateľ písomne zaviazal.
- 7.9. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu, vrátane dodávky elektrickej energie, vodné a stočné, vykurovanie atď. si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady; prenajímateľ nemá povinnosť ich

nájomcovi zabezpečovať. Nájomca má povinnosť uzavrieť s dodávateľom elektrickej energie zmluvu na odber elektrickej energie na odbernom mieste pre predmet nájmu namiesto prenajímateľa ku dňu začatia nájmu; prenajímateľ mu k tomu poskytne potrebnú súčinnosť.

7.10. Prenajímateľ má právo vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca plní povinnosti dohodnuté v zmluve.

8. ZMENA STAVU PREDMETU NÁJMU

- 8.1. Nájomca vykoná podľa druhu a povahy činnosti definovanú opravu, zmenu alebo modernizáciu sociálnych zariadení v predmete nájmu, ktorá sa bude týkať sociálnych zariadení s nebytových priestorov označených v prílohe č. 1 zmluvy ako sociálne zariadenia (v texte zmluvy ako „zmena stavu predmetu nájmu“).
- 8.2. Nájomca vykoná zmenu stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1. zmluvy v rozsahu a spôsobom, ktorý je určený údajmi v prílohe č. 2 zmluvy tak, aby po jej vykonaní sociálne zariadenia zodpovedali podmienkam všeobecne právne záväzných hygienických predpisov, ktoré sa vzťahujú na užívanie predmetu nájmu na účel nájmu.
- 8.3. Príloha č. 2. zmluvy uvedená v bode 8.2. zmluvy je súčasťou zmluvy a zmluvných záväzkov prenajímateľa a nájomcu.
- 8.4. Nájomca vykoná zmenu stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1., 8.2. zmluvy na vlastné náklady a bez ohľadu či ide o náklady, ktorých vynaloženie je povinné podľa zákona znášať vlastníci, resp. prenajímateľ.
- 8.5. Nájomca vykoná zmenu stavu predmetu nájmu podľa bodov 8.1., 8.2. zmluvy najneskôr do 31.12.2013 zmluvy.
- 8.6. Vykonaním zmeny na predmete zmluvy podľa podmienok článku 8. zmluvy vznikne nájomcovi voči prenajímateľovi právo na úhradu nákladov, ktoré vynaložil podľa bodu 8.4. zmluvy a to iba do výšky sumy predstavujúcej súčet nájomného za 3 roky nájmu a iba ich úhradou započítaním podľa bodu 6.5. zmluvy písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu; a to bez ohľadu na dobu trvania nájmu.
- 8.7. Započítanie podľa bodu 8.6. zmluvy vykonajú prenajímateľ a nájomca na základe faktúr a súpisov prác, ktoré odovzdá nájomca prenajímateľovi a ktoré sa budú týkať vykonaných zmien stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.2.
- 8.8. Vykonaním zmeny stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1. a 8.2. zmluvy nájomca nemá voči prenajímateľovi právo na úhradu iných nákladov ako tých, ktoré sú dohodnuté v článku 8. Zmluvy, ani na úhradu zhodnotenia predmetu nájmu a to ani po skončení nájmu.
- 8.9. Prenajímateľ má právo vykonávať kontrolu rozsahu a spôsobu vykonávania zmien stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.2. a nájomca je povinný umožniť výkon takejto kontroly.

9. SKONČENIE NÁJMU

- 9.1. Nájom môže skončiť dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo za podmienok určených v zákone.
- 9.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, ak:
 - 9.2.1. nájomca porušuje povinnosti, ktoré má podľa zmluvy alebo zákona
 - 9.2.2. nájomca za viac ako za jeden mesiac mešká s platením nájomného
- 9.3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť mesiacom, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola daná výpoveď.
- 9.4. V prípade výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodu, že nájomca aj po písomnej výzve prenajímateľa, aby nájomca prestal s porušovaním povinností, ktorú má podľa zmluvy neprestane s jej porušovaním, je výpovedná lehota 1 mesiac.
- 9.5. Po skončení je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; ak túto povinnosť nespĺní, má prenajímateľ právo dať predmet nájmu do stavu, v ktorom ho nájomcovi odovzdal s prihliadnutím na zmenu stavu predmetu nájmu podľa podmienok dohodnutých v bode 8. zmluvy a nájomca má povinnosť uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré mu pri tom vzniknú.

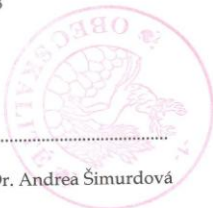
- 9.6. Ak nájomca riadne nespĺní povinnosť odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu po skončení nájmu, má prenajímateľ právo sám alebo prostredníctvom poverenej osoby prevziať predmet nájmu na náklady nájomcu a za tým účelom vypratať veci z predmetu nájmu nájomcu a uskladniť ich na náklady nájomcu; nájomca je v tom prípade povinný uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré mu vzniknú pri vypratani a prevzatí predmetu nájmu a pri uskladnení vypratanych vecí.


10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA


- 10.1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu a s jeho stavom.
- 10.2. Pre doručovanie písomností pri plnení zmluvy platí, že písomnosti sa považujú za doručené potvrdením o ich prevzatí štatutárnymi orgánmi zmluvných strán alebo osobami, ktoré sú na to oprávnené, inak ich doručením na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ zmluvná strana písomne neoznámí inú adresu na doručovanie, pričom platí, že v prípade neprevzatia doporučenej zásielky sa považuje zásielka za doručenú dňom jej odoslania.
- 10.3. Zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú nájomnú zmluvu (oba právne predpisy v texte zmluvy ako „zákon“); pričom záväzky podľa zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami zákona, pokiaľ to zákon nevyklučuje.
- 10.4. Zmluva nadobúda platnosť jej uzavretím, tj. dňa, keď zmluvu podpísali podpisom obe zmluvné strany a účinnosť dňa, ktorý nasleduje po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 10.5. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu.

V Skalitom dňa 28. júna 2013


.....
obce Skalité
v zastúpení starostka PaedDr. Andrea Šimurdová




.....
DESERVIO SK s.r.o.
v jej mene konateľ Marián Šmatlava

PREDBEŽNÁ FINANČNÁ KONTROLA			
Operácia je v súlade			
<input checked="" type="checkbox"/>	predpismi	Dátum: 28.6.13	Podpis: 
<input checked="" type="checkbox"/>	rozpočtom	Dátum: 28.6.13	Podpis: 
<input checked="" type="checkbox"/>	ne správna	Dátum: 28.6.13	Podpis: 