

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

medzi týmito účastníkmi:

1. Prenajímateľ:

Názov: **Obec Kátov**
 Sídlo: Kátov č. 41, PSČ 908 49
 IČO: 00309605,
 Štatutárny zástupca: Ing. Ivana Chrenková, starostka
 Bankové spojenie: **SLSP, a.s.**
 IBAN: **SK 89 0900 0000 0051 7146 4355**
 „ďalej len ako prenájomca“

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: **Tomáš Pavka – TP Service**
 Sídlo: Radošovce, Vieska č. 146, PSČ 908 63
 IČO: 50181050
 Štatutárny zástupca: Tomáš Pavka
 Registrácia: Živnostenský register Okresného úradu Senica,
 pracovisko Skalica, č. živn. registra 240-24928
 Bankové spojenie: **VŠB, a.s.**
 IBAN: **SK 57 0200 0000 0036 4917 8657**
 „ďalej len ako nájomca“, (účastníci ďalej tiež ako zmluvné strany)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka po vzájomnej dohode túto nájomnú zmluvu (ďalej iba „zmluva“) v nasledovnom znení:

čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Kátov: nebytových priestorov v **budove súp. č. 154, hospodárska a sociálna budova a kabíny** postavenej na pozemku, parcele reg. „CKN“ č. 591/3 zapísaná Okresným úradom Skalica, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 362 pre obec a k. ú. Kátov, súčasťou objektu sú nebytové priestory s vlastným vstupom z vonku;
- klubovňa pre seniorov**
 - kabíny**, samostatná miestnosť pre potreby fungovania klubu hráčov baseballu,
 - bufet**, ako ich súčasť
 - vonkajšie **nekryté sedenie pred bufetom**, situované na parc. č. 591/3,
- (nebytové priestory uvedené pod písm. c) - d) ďalej spolu ako „ predmet nájmu“)

2. Veľkosť celkovej podlahovej plochy bufetu je 35 m². Veľkosť plochy vonkajšieho nekrytého sedenia je 50 m², je vyčlenený z celkovej plochy pozemku pred bufetom z parc. č. 591/3.

3. Predmet nájmu, špecifikovaný v čl. I. bode 1. písm. c) , písm. d) tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nižšie uvedených podmienok do dočasného užívania a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Predmet nájmu sa prenajíma nezariadený.

4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu , bufet a vonkajšie nekryté sedenie za účelom vykonávania živnosti podľa Živnostenského oprávnenia ktorým je poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia spojený s predajom na priamu konzumáciu v prevádzkovaní bufetu v sezóne od mája do októbra v príslušnom roku.

5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Predmet nájmu môže nájomca prenechať do podnájmu alebo výpožičky inému subjektu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

6. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov oboznámený s tým, že tieto nebytové priestory sú spôsobilé slúžiť dohodnutému účelu nájmu iba po dohodnutej kompletnej oprave a výmene elektroinštalácie a vodoinštalácie v celej budove.

čl. II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu 25 rokov odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy podpisom obidvomi zmluvnými stranami, pričom účinnosť zmluvy nastane dňom , ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia v súlade s § 47 ods.1 Obč. zákonníka.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu **v deň začiatku doby** nájmu podľa vyššie uvedeného bodu 1. tohto článku

3. O odovzdaní nebytových priestorov spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami s popisom stavu predmetu nájmu a odpisom stavu médií (elektrina, voda) nakoľko pred prevzatím predmetu nájmu je spotreba medií spoločná a meraná za celý objekt.

čl. III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celý predmet nájmu vo výške 1,- € ročne a to s ohľadom na finančné náklady vynaložené nájomcom v predpokladanej výške 10000,- € na komplexnú opravu a výmenu elektro a vodoinštalácie v predmete nájmu resp. v budove súp. č. 154, ktoré sa zaviazal vykonať na vlastné náklady.

2. Podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol prenájom predmetu nájmu výška nájmu a podmienky prenájmu na dohodnutý účel schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Kátove č. 8/2022 na zasadnutí dňa 17.2.2022.

3. Nájomné je splatné vždy do 10. dňa prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho roka.

čl. IV. Služby spojené s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie, dodávka vody (vodné stočné) bude po prevzatí nebytových priestorov nájomcom a po vykonanej oprave a výmene uhrádzaná na základe odpočtu stavu samostatných podružných meračov osadených nájomcom v prenajatých nebytových priestoroch. Skutočnú spotrebu energií prenajímateľ prefakturuje nájomcovi za príslušné fakturačné obdobie po doručení faktúry od dodávateľa na základe odpočtu stavu týchto podružných meračov.
2. Nájomca zodpovedá tiež za nakladanie, vznik a likvidáciu odpadu produkovaného v súvislosti s podnikateľskou činnosťou v prenajatých priestoroch.

čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dojednaný účel užívania, v tomto stave ho udržiavať počas celého trvania nájomného vzťahu a uhrádzať všetky náklady spojené s bežnou údržbou.
2. Prenajímateľ zabezpečí poistenie stavby v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory. Poistenie svojho majetku a majetku tretích osôb, ktorý bude umiestnený v prenajatých nebytových priestoroch si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu iba po dohode s nájomcom a v nevyhnutnom rozsahu len z dôvodu kontroly zariadení a zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.

čl. VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, užívať predmet nájmu v súlade s účelom na ktorý bol prenajatý, a spôsobom, aby na ňom nedochádzalo ku škodám, pričom po skončení nájomného vzťahu je povinný ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu.
2. Nájomca sa zaväzuje o prenajatý majetok starať a dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov ochrany a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia, hygieny a ostatných práv. predpisov vydaných orgánmi štátnej a verejnej správy a rozhodnutí týchto orgánov v súvislosti s prevádzkou - užívaním predmetu nájmu.
3. Počas doby trvania nájmu sa nájomca zaväzuje zabezpečovať dodržiavanie povinnosti BOZP a protipožiarnych predpisov a opatrení na zabezpečenie predmetu nájmu predmetu nájmu na vlastné náklady.
4. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady opravu - výmenu kompletnej rekonštrukcie elektroinštalácie a vodoinštalácie v budove súp. č. 154 v Kátove vo vlastníctve prenajímateľa v predpokladanej výške 10.000,- €.
5. Nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobili osoby, ktoré vstúpili do predmetu nájmu v súvislosti s výkonom užívacieho práva nájomcu alebo ktorú spôsobili osoby, ktoré do budovy - predmetu nájmu vstúpili neoprávnene v dôsledku nedbanlivosti nájomcu.

6. Obidve zmluvné strany sú povinné písomne oznámiť druhej strane bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

8. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu predmetom činnosti a svojim obchodným menom.

7. Nájomca je taktiež oprávnený nechať zaviesť do predmetu prenájmu na vlastné náklady a vo vlastnom mene telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN.

VII.

Oprava a výmena elektro a vodo inštalácie objektu.

1. Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán sa nájomca zaväzuje zabezpečiť užívania schopnosť predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve formou kompletnej opravy a výmeny elektroinštalácie a vodoinštalácie v celom objekte súp. č. 154 na vlastné náklady a za týchto podmienok:

a) Nájomca sa zaväzuje uskutočniť dohodnuté práce v lehote najneskôr do 9 mesiacov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, aby bol predmet nájmu v stave jeho užívania podľa nájomnej zmluvy.

b) Nájomca sa zaväzuje realizovať dohodnuté práce s odbornou starostlivosťou a zabezpečiť, aby boli vykonané / dodané v kvalite, ktorá je všeobecne akceptovaná pri obdobných prácach.

c) Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu nebude zabudovaný a neodstrániteľný majetok do predmetu nájmu fyzicky dotknutý alebo poškodený. To sa netýka hnutelých vecí, ktoré zostávajú vo vlastníctve nájomcu a sú voľne prenosné.

d) Za dohodnutú dobu prenájmu a užívania nebytových priestorov bola účastníkmi zmluvy stanovená znížená sadzba resp. zľava nájomného s ohľadom na vynaložené náklady nájomcu v zmysle čl. III. ods.1 tejto zmluvy.

VIII.

Kľúčový režim

Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od nebytových priestorov ktoré tvoria predmet nájmu a spísať protokol o prevzatí v zmysle čl.II. bod 1, 2 tejto zmluvy.

IX.

Ďalšie dojednania

1. Nájomca je povinný zabezpečovať prevádzku nájmu tak, aby svojou činnosťou nerušil činnosť prenajímateľa v príslušných priestoroch a pozemkoch.

2. Nájomca má výhradné právo na predaj občerstvenia aj pri prenajímateľom organizovaných podujatiach.
3. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi na schválenie rozvrh prevádzkovej doby.
4. Pri skončení nájomného vzťahu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave spôsobilom na ďalšie prevádzkovanie.

X. Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby na ktorú bola dojednaná,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy
 - d) na základe ďalších skutočností uvedených v zákone
2. Nájomný vzťah môžu zmluvné strany pre uplynutím doby nájmu ukončiť písomnou dohodou.
3. Zmluvné strany sú oprávnené trvanie nájomného vzťahu ukončiť tiež písomným odstúpením od zmluvy s uvedením dôvodu pre jej podstatné porušenie druhou zmluvnou stranou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za podstatné porušenie zmluvy považuje najmä ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel.
 - b) Nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore s týmto súhlasom.
 - c) Nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej osobe.
 - d) Nájomca nevykoná opravy predmetu nájmu ku ktorým sa zaviazal v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
 - e) Predmet nájmu sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie a prenajímateľ ani po predchádzajúcej písomnej výzve nájomcu na zjednanie nápravy v lehote nie kratšej ako 30 dní primeranú nápravu nezjedná.
5. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Ak dôjde k ukončeniu nájmu, je nájomca povinný nasledujúcim dňom predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. O odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 47 ods.1 Obč. zákonníka.
2. Právne vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými predpismi SR.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch po jednom pre každú zmluvnú stranu.

4. Zmeny a dodatky k zmluve je možné vykonať výlučne na základe vzájomného súhlasu oboch zmluvných strán písomne vo forme očíslovaných dodatkov, ktoré tvoria jej nedeliteľnú súčasť.
5. Účastníci zmluvy si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpísali.

V Kátove dňa 27.6.2022



prenájomca:



Tomáš Pavka
 Vieska 146
 908 63 Radošovce
 IČO: 50 181 050
 DIČ: 1075753030
 tel.: + 421 905 211 600



nájomca: