

# Nájomná zmluva č. 1/2019.....

## I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Jedľové Kostol'any

Jedľové Kostol'any 267

951 96 Jedľové Kostol'any

IČO: 00308064

DIČ: 2021037909

zastúpená starostom obce Dušanom Kazimírom

a

Nájomca Juraj Ďatko

27 Host'ovce

951 91 Host'ovce

IČO: 44 702 922

uzatvorili zmluvu

o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 ods. 3 zák. č. 116/1998 Zb. a občianskeho zákonníka

## II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, účel na podnikanie – pohostinská činnosť, v budove so súpisným číslom 33 (budova MS), zapísanej na LV č. 1360, a nachádzajúca sa spolu s príslušenstvom na par.č. CKN 152, 153 a 154 v k.ú. Jedľové Kostol'any. Miestnosti: terasa, časť pohostinstva I. a časť pohostinstva II., výčap, sklad materiálu, príručný sklad pre výčap I., príručný sklad pre výčap II., kompresorovňa pre pivo, umývarka, WC pre personál, šatňa pre personál, chodba I., predsieň, WC ženy, WC muži, samostatná účelová miestnosť, chodba II, I. časť izba ľudových tradícií, kotolňa. Výmera spolu 366,93 m<sup>2</sup>.
2. Samostatná účelová miestnosť bude slúžiť na stretávanie komunít v obci. Chodba, I. časť izba ľudových tradícií, samostatná účelová miestnosť a kotolňa bude slúžiť aj prenajímateľovi po dohode s nájomcom.

## III. Doba nájmu, výpoveď

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a začína dňom 01.01.2020.
2. Ku skončeniu nájmu môže dôjsť písomnou dohodou k určitému dňu oboch strán.

3. Vypovedať zmluvu môže ktorákoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ odstúpi od zmluvy, ak
  - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - nájomca neplatí dohodnuté nájomné viac ako jeden mesiac, hoci bol na zaplatenie vyzvaný,
  - na majetok nájomcu bolo začaté súdne konanie.

#### **IV. Výška a splatnosť nájomného, iné platby**

1. Celková výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je 300,00 €.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi pravidelne v mesačných splátkach v sume 300,00 € na číslo účtu SK38 0200 0000 0000 2592 4162, vedený VÚB a.s., variabilný symbol číslo zmluvy splatné do 20- teho dňa príslušného mesiaca, počínajúc mesiacom január 2019.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
4. Nájomca bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť predmet nájmu hasiacimi prístrojmi, ďalej je povinný označiť miesta možného vzniku požiaru tabuľkami, miesto so zvýšeným nebezpečenstvom. Nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatého objektu.
5. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane pred požiarom a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. v platnom znení. Táto dohoda prenajímateľa a nájomcu je dohodou v zmysle § 6 zákona č. 314/2001 z.z..

#### **V. Ďalšie podmienky nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje prenajatý majetok zveľaďovať.

2. Nájomca berie na seba záväzok obce so zmluvy o spolupráci č. 11519860/2019/NR/1.A+D5.A1/0079 s Heineken Slovensko, a.s..

## **VI. Stavebné úpravy, inštalovanie reklamy**

1. Prenajímateľ je povinný s nájomcom odsúhlasiť termín stavebných prác v prípade, že sú nutné stavebné úpravy alebo generálne opravy prenajatých priestorov, ktoré vykoná prenajímateľ na svoje náklady.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len s písomných súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca má právo umiestniť so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady reklamu. Pritom je nutné brať do úvahy príslušné predpisy a statické podmienky. Potrebné úradné povolenie si musí nájomca obstaráť sám na vlastné náklady.
4. V prípade ukončenia nájomnej vzťahu je nájomca povinný umiestnenú reklamu na vlastné náklady odstrániť pred vrátením nehnuteľnosti prenajímateľovi. Inak bude reklama odstránená prenajímateľom na náklady nájomcu.

## **VII. Vedľajšie náklady**

1. Náklady na kúrenie, el. energiu, plyn, odvoz odpadkov, vývoz žumpy, výkony spojov hradí nájomca priamo príslušným dodávateľom z vlastných zdrojov.
2. V prípade, že prevádzková jednotka, ktorá je predmetom nájmu, má spoločné meracie prístroje s inou prevádzkovou jednotkou prenajímateľa, uzatvorí nájomca s prenajímateľom zmluvu, ktorej predmetom bude obstaranie opakujúceho sa plnenia (voda) za podmienok stanovených v tejto zmluve
3. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť budovu v zmysle poisťnej zmluvy. Nájomca uzatvára sám poistenie pre jeho vlastnú obchodnú činnosť. V prípade nesplnenia tohto záväzku sa nájomca zaväzuje hradiť škody z poisťných udalostí z vlastných nákladov.

## **VIII. Údržba, úpravy a opravy priestorov**

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v stave riadneho hospodára. Je povinný odstraňovať všetky škody, ktoré spôsobil sám, príp. osoby, ktoré sú u neho v pracovnom alebo obdobnom pomere, vrátane dodávateľov a zákazníkov.
2. Nájomca je povinný hradiť bežnú údržbu (maľovka, bežné opravy).
3. Nájomca je povinný dať vykonať revízie a hradiť odstraňovanie závad vybraných technických zariadení podľa revíznych správ, ktoré vzniknú v čase nájmu.
4. Nájomca je povinný zložiť kauciu v sume 1000 €, slovom jedentisíc eur, ktorá je splatná k podpisu tejto zmluvy. Kaucia je návratná a slúži ako záruka riadneho stavu prenajatého majetku. Z tejto kaucie môžu byť zrazené nevyrovnané pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi.

5. Nájomca je povinný umožniť pracovníkom prenajímateľa kontrolu zistenia riadnej ochrany majetku obce, a to najmenej 1 krát ročne umožniť ich vstup do prenajatých priestorov.
6. Nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

### **IX. Majetkové vysporiadanie**

1. Majetkové vysporiadanie musí byť vykonané do 3 mesiacov po ukončení nájmu. Na základe posúdenia technického stavu nehnuteľnosti bude rozhodnuté o vrátení zloženej kaucie.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pri zmene ekonomických podmienok v nadväznosti na nové právne predpisy najmä v cenovej oblasti vykonať zmenu tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje na túto zmenu pristúpiť.

### **X. Ukončenie doby nájmu**

Pri ukončení nájmu je nájomca povinný inventúrne odovzdať prenajímateľovi predmet tejto zmluvy. V prípade, že vrátenie nebolo vykonané presne a v poriadku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu škody v hodnote najmenej vo výške dohodnutej úhrady za nájom do doby až budú priestory vyprázdnené.

### **XI. Sankcie**

1. V prípade späťvzatia odstúpenia od zmluvy prenajímateľom zapríčineného konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 35 eur. Zmluvná pokuta predstavuje náklady prenajímateľa spojené s odstúpením od zmluvy a jeho následným späťvzatím.
2. Prenajímateľ má právo vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 8 eur za každú dôvodne uskutočnenú písomnú výzvu na úhradu dlžného nájomného v prípade omeškania nájomcu s viac ako jednomesačným nájomným. Zmluvná pokuta predstavuje náklady prenajímateľa spojené s vyhotovením a doručovaním písomnej výzvy na úhradu.
3. Zmluvné pokuty podľa vyššie uvedených odsekov budú vyúčtované nájomcovi faktúrou vystavenou prenajímateľom.

### **XII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu, ústne dohody sú neplatné.
2. V prípade, že by niektoré z ustanovení tejto zmluvy boli neplatné, je neplatná zmluva iba v tejto časti. Neplatné ustanovenia bude nutné doplniť s ohľadom na celkovú formu zmluvy. Doplnenie musí splniť ten zmysel, aby bol dosiahnutý požadovaný účel zmluvy. Rovnaké požiadavky platia aj pre prípad, ak v dobe platnosti zmluvy sa objaví zrejmy nedostatok. V každom prípade nesmie byť narušená účinnosť ostatných ustanovení zmluvy.

nedostatok. V každom prípade nesmie byť narušená účinnosť ostatných ustanovení zmluvy.

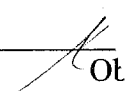
3. Korešpondencia podľa tejto zmluvy musí byť zasielaná doporučenou poštou alebo osobne na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zmenu adresy sú si zmluvné strany povinné oznámiť do 5 dní od ich zmeny.
4. V prípade doručovania písomností sa písomnosť považuje za doručenú:
  - dňom doručenia
  - alebo uplynutím lehoty na prevzatie zásielky
  - okamihom, kedy druhá zmluvná strana odmietne prevziať písomnosť.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 výtlačkoch, z ktorých 1 obdrží nájomca,

V Jedľových Kostolnoch, <sup>18.12.2019</sup> .....

Nájomca:

Prenajímateľ:

  
\_\_\_\_\_  
Juraj Ďatko

  
\_\_\_\_\_  
Ot Jurové Kostolany  
zastúpená starostom obce  
Dušanom Kazimírom

