

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

medzi:

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:	Mesto Leopoldov
so sídlom:	Hlohovská cesta 104/2, 920 41 Leopoldov
IČO:	00312703
konajúci:	Mgr. Terézia Kavuliaková, primátorka
číslo účtu:	SK15 0200 0000 0000 2722 3212

(ďalej len „**prenajíateľ**“ na jednej strane)

a

Nájomca:

(ďalej len „**nájomca**“ na druhej strane),
(prenajíateľ a nájomca spoločne ďalej len „zmluvné strany“),

uzatvorili podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu (ďalej len „**zmluva**“):

I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ touto zmluvou za podmienok uvedených nižšie v tejto zmluve prenecháva nájomcovi Predmet nájmu:

1.1 budovy murované

a) budova bufetu súpisné číslo 1380/33, ktorá sa skladá z barovej časti, časti na sedenie, skladu, WC pre personál, WC pre návštevníkov,

b) javisko s dvoma miestnosťami pre účinkujúcich/zázemím,

1.2 drevostavby

a) doplnková drevená konštrukcia – prístrešok k hlavnej stavbe bufetu,

1.3 Parcely č. 498 – zastavané plochy a nádvoría v celkovej výmere 155 m², 499 - ostatné plochy v celkovej výmere 2052 m², nachádzajúce sa v katastrálnom území Leopoldov, LV č. 1200,

(ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“)

aby ho v dojednanej dobe užíval v súlade s jeho stavebne - technickým určením a s prílohami k tejto zmluve na kultúrno-spoločenské využitie a bral z neho úžitky. Nájomca touto zmluvou za podmienok uvedených nižšie v tejto zmluve Predmet nájmu preberá a zaväzuje sa ho riadne užívať v súlade s prílohami k tejto zmluve a hradiť za jeho užívanie odplatu.

2. Predmet nájmu bude nájomca užívať za účelom organizovania spoločenských akcií, zabezpečenia obsluhy športových podujatí a prevádzkovania jeho podnikania v súlade so zápisom v príslušnom registri.

3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi a nájomca preberá Predmet nájmu vrátane jeho súčastí a príslušenstva v užívaniashopnom stave, o čom dokladom je Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.

II. Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa vložiť na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK15 0200 0000 0000 27223212, VS: *IČO nájomcu*, vedený vo VÚB banke, a. s., finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného, ktorá je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách za plnenia, na poplatku z omeškania a na opravu zariadenia Predmetu nájmu, ktoré poškodil nájomca.

3. V prípade, že po skončení nájmu bude mať nájomca uhradené všetky poplatky spojené s užívaním Predmetu nájmu a Predmet nájmu odovzdá prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, bude finančná zábezpeka vrátená nájomcovi v plnej výške do 15 dní od prevzatia Predmetu nájmu prenajímateľom.

III. Doba nájmu

1. Doba nájmu je 5 rokov od podpisu zmluvy s možnosťou predĺženia doby nájmu po jej uplynutí.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy prenajímateľom.

3. Nájomca vyhlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu pred začatím nájmu a Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie bez závad.

IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu

1. Dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu vstupuje nájomca do užívania Predmetu nájmu a vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu.

2. Nájomné je určené mesačne vo výške Eur.

3. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške 300,- EUR.

4. Splatnosť nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu je mesačne vopred, vždy do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.
5. Celková výška preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním Predmetu nájmu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistené nedoplatky alebo preplatky sú splatné do termínu uvedeného v ročnom vyúčtovaní.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný zaplatiť úrok z omeškania aj v prípade, ak je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu.
7. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ bude každoročne upravovať výšku nájomného o mieru inflácie spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok vždy od 1.7. bežného roka.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v Predmete nájmu zabezpečí sám a na vlastné náklady v rozsahu podľa prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien.
2. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v/na Predmete nájmu, ktoré spôsobí on sám alebo jeho zamestnanci, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v/na Predmete nájmu vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Realizácia týchto úprav je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu a dôvodom na výpoveď z nájmu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo časť Predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, za ochranu pred požiarmi v Predmete nájmu v plnom rozsahu podľa príslušných právnych a technických noriem.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ktoré sú uvedené v § 4 písm. a, b, c, e, f, g, h, o, § 5 písm. e, f, h, i, j a § 9 ods. 2 písm. a – f.

8. Nájomca je povinný zabezpečiť si v Predmete nájmu odborné prehliadky (elektrické zariadenia, spotrebiče, hasiace prístroje atď.) vyhradených technických zariadení v súlade s platnou legislatívou na vlastné náklady.

9. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platným právnymi predpismi a normami.

10. Nájomca je povinný rešpektovať všetky dostupné a priebežne spracúvané stupne projektovej dokumentácie plánovanej rekonštrukcie predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje písomne informovať nájomcu o časových a rozpočtových možnostiach rekonštrukcie predmetu nájmu každoročne, vždy po schválení rozpočtových nákladov na rekonštrukciu ako i v dostatočnom predstihu pred prípadnou rekonštrukciou objektov.

11. Nájomca sa zaväzuje prispôbiť otváracie hodiny prevádzky v predmete nájmu tak, aby poskytovala služby počas konania športových a spoločenských podujatí realizovaných v športovom areáli.

12. Nájomca je povinný viesť prevádzku bufetu minimálne s možnosťou zakúpenia teplých a studených nápojov a drobného občerstvenia počas bežných otváracích hodín. V čase konania podujatí, realizovaných v športovom areáli, prenajímateľ trvá na možnosti zakupovania teplých pokrmov rýchleho občerstvenia za splnenia zákonných a hygienických noriem na takýto predaj.

13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo organizovať kultúrne spoločenské podujatia v Predmete nájmu. Svoj úmysel včas oznámi nájomcovi tak, aby nenarušil jeho dlhodobý program.

14. Prenajímateľ si vyhradzuje právo určiť organizátorov hodových zábav. V takomto prípade sa nájomca zaväzuje podieľať sa na nákladoch pri zabezpečovaní hudobnej produkcie, verejného poriadku a bezpečnostných opatrení pri organizovaní verejných produkcií v Predmete nájmu vo výške 50 %. Poskytovanie občerstvenia počas týchto podujatí v Predmete nájmu patrí nájomcovi.

15.

VI. Zánik nájmu Predmetu nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu zaniká:

- uplynutím doby nájmu,
- smrťou nájomcu (ak ide o fyzickú osobu podnikateľa)/ zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- zánikom Predmetu nájmu,
- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- písomnou výpoveďou nájomcu,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa, ak:

- a) nájomca hrubo porušil svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Predmetu nájmu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu za čas dlhší ako 1 mesiac,
- b) nájomca alebo jeho zamestnanec hrubo poškodil Predmet nájmu alebo jeho súčasti a príslušenstvo,
- c) nájomca využíval Predmet nájmu na iné účely, ako sú stanovené zmluvou,
- d) nájomca bez súhlasu prenajímateľa dal Predmet nájmu do prenájmu tretej osobe.
- e) nájomca bez súhlasu prenajímateľa začal vykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to aj na svoje náklady,
- f) nájomca opakovane neprispôobil otváracie hodiny prevádzky v Predmete nájmu tak, aby poskytovala služby počas konania športových a spoločenských podujatí realizovaných v športovom areáli.

2. Nájom Predmetu nájmu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

3. K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

2. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

4. Akákoľvek požiadavka, výzva, odstúpenie od tejto zmluvy alebo oznámenie, ktoré sa majú predložiť v súvislosti s touto zmluvou, musia byť v písomnej forme a doručené osobne alebo doporučeným listom na adresy zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú adresu, akú príslušná zmluvná strana oznámi v súlade s týmto odsekom druhej zmluvnej strane. Akékoľvek požiadavky, výzvy, odstúpenia od tejto zmluvy a ostatné oznámenia odovzdané osobne budú považované za doručené v deň ich skutočného odovzdania alebo ak ich adresát bezdôvodne odmietne prijať, v deň tohto odmietnutia (v prípade pochybností sa má za to, že odmietnutie bolo bezdôvodné) a ak boli poslané doporučeným listom, tak potom sú považované za doručené na piaty (5.) pracovný deň od ich odovzdania poštovým orgánom.

5. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným alebo protiprávnym, potom sa takéto ustanovenie bude považovať za oddelené od ostatných ustanovení tejto zmluvy bez dosahu na platnosť a zákonnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Ak taká neplatnosť alebo protiprávnosť ovplyvní práva a/alebo povinnosti zmluvných strán, potom zmluvné strany vynaložia náležité úsilie na nahradenie tohto neplatného alebo protiprávneho ustanovenia iným platným a zákonným ustanovením, ktoré

bude najvhodnejšie zodpovedať zámeru zamýšľanému pôvodným ustanovením a touto zmluvou.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ako účastníci tejto zmluvy sú oprávnení s predmetom tejto zmluvy nakladať a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Právny úkon je urobený v predpísanej forme, táto zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej a vážnej vôle a na základe pravdivých údajov. Táto zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za iných jednostranne nevýhodných podmienok, že je pre nich vzájomne výhodná a že pri podpisovaní tejto zmluvy nebol na nich vyvíjaný nátlak v žiadnej forme.

7. Akékoľvek dodatky alebo prílohy musia byť vyhotovené v písomnej forme a podpísané oboma zmluvnými stranami.

V Leopoldove dňa

V Leopoldove dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Leopoldov
Mgr. Terézia Kavuliaková
primátorka

.....

POVINNÉ PRÍLOHY ZMLUVY:

1. Podnikateľský zámer, ktorý musí obsahovať nasledovné časti:

- zámer skvalitnenia služieb návštevníkom,
- zámer skvalitnenia prostredia Predmetu nájmu v nadväznosti na koncept architektonickej štúdie, ktorý tvorí prílohu č. 1 týchto podmienok,
- zámer skvalitnenia služieb pre prenajímateľa počas konania kultúrno-spoločenských podujatí,
- zámer skvalitnenia služieb pre športové kluby.

2. Odovzdávací a preberací protokol