

## Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obec Veľké Dvorníky

Sídlo: 929 01 Veľké Dvorníky 190

IČO:

DIČ:

Štatutárny zástupca: Ján Ťrögi PhDr., starosta

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Ladislav Kráz - DUNTEL

Miesto podnikania: 929 01 Dunajská Streda, Ul. biskupa Kondého 5138/36

IČO:

Registrácia: Okresný úrad Dunajská Streda, číslo živnostenského registra : 410-17064

Štatutárny zástupca:

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

### I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom prevádzkovej budovy s hľadiskom so súpisným číslom 2 na parcele č. 336/70 zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m<sup>2</sup> a vednej na LV č. 884 v kat. úz. Veľké Dvorníky a nachádzajúcej sa v areáli futbalového ihriska obci Veľké Dvorníky.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v celkovej rozlohe 82,79 m<sup>2</sup> ktoré sú situované v prevádzkovej budove s hľadiskom identifikovanej v bode. 1 tohto článku zmluvy ( ďalej len Predmet nájmu ).
3. Predmet nájmu tvoria nasledovné miestnosti:

Číslo miestnosti	Označenie miestnosti	Rozloha v m <sup>2</sup>
19	Šatňa rozhodcu	6,82
20	Umyváreň rozhodcu	3,31
21	WC kabína rozhodcu	1,08
22	Upratovacia miestnosť	2,9
23	Čajová kuchyňa	7,06
24	Fitness klub	30,9
25	Fitnesss klub	17,77
26	Predsieň WC návštevníkov	2,64
27	Predsieň WC žien	1,58
28	WC kabína žien	1,12
29	Upratovacia miestnosť	1,19
30	Predsieň WC mužov	4,18
31	WC kabína mužov	1,12
32	WC kabína mužov	1,12

4. Prenajímateľ prenájima nájomcovi Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za účelom prevádzkovania pohostinstva "Duntel sport pub".
5. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel užívania a zároveň sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy.

## II. Doba nájmu a nájomné

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.04.2015.
2. Nájomné ohľadne celého Predmetu nájmu bolo dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 150,- € (slovom: stopäťdesiat eur) mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné prevodom na jeho účet identifikovaný v záhlaví tejto zmluvy mesačne dozadu do 15.dňa nasledujúceho mesiaca (nájomné za mesiac apríl 2015 do 15.05.2015) aj bez fakturácie prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že od 2. roku trvania nájomného vzťahu je oprávnený prenajímateľ jednostranne zvýšiť nájomné o mieru inflácie vykázaného Štatistickým úradom SR k 31.decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.
5. Dohodnuté nájomné zahŕňa v sebe aj odmenu za užívanie plochy pred Predmetom prenájmu cca v rozsahu 30 m<sup>2</sup> (terasa) za podmienok určených v ďalších ustanoveniach zmluvy.
6. Dohodnuté nájomné nezahŕňa v sebe náklady zabezpečenia odvozu komunálneho resp. separovaného odpadu.
7. Nájomca okrem nájomného je povinný uhradiť prenajímateľovi na základe jeho vyúčtovania aj cenu spotrebovanej vody a elektrickej energie zistenú podružným meraním resp. iným hodnoverným spôsobom v Predmete nájmu (ďalej len „Prevádzkové náklady“).
8. Prenajímateľ najneskôr do 30. januára toho ktorého roka je povinný vyhotoviť vyúčtovanie Prevádzkových nákladov vystavením vyúčtovacej faktúry vychádzajúcej zo skutočnej spotreby zistenej v súlade s ods. 7 tohto článku zmluvy a z dodávateľských cien jednotlivých médií v zúčtovacom období. Prevádzkové náklady sú splatné do 15.februára toho ktorého roka.
9. V prípade omeškania s úhradou platieb je nájomca povinný zaplatiť zákonné úroky z omeškania stanovené Občianskym zákonníkom a vykonávacími právnymi normami.
10. Ak nájomca je v omeškaní s peňažnými platbami prenajímateľ má nárok aj na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 5,- € (slovom: päť eur) za každý deň omeškania až do jej zaplatenia.

## III. Technický stav a úpravy Predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že Predmet nájmu je úplne spôsobilý na dohodnutý účel užívania a nemá také vady, ktoré by bránili v jeho užívaní na dohodnutý účel.
2. Nájomca sa zaväzuje, že vo vlastnej réžii a na vlastné náklady zabezpečí potrebné povolenia, vyjadrenia a súhlasy kompetentných orgánov potrebné na prevádzkovanie svojej podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu v súlade právnymi predpismi.
3. Nájomca pri užívaní Predmetu nájmu je povinný zdržať sa nadmernému zaťažovaniu kanalizačného vedenia vypúšťaním tuhého odpadu a tukov. V prípade, ak z dôvodu porušenie uvedenej povinnosti dôjde k upchatiu kanalizačného potrubia, náklady opravy znáša nájomca.
4. Opravy a úpravy účelovej povahy, drobné opravy a náklady bežnej údržby Predmetu nájmu znáša nájomca. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, náklady ktorých v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 166,- € bez DPH ako aj drobné opravy, ktoré sú uvedené v Prílohe č.1 nariadenia vlády č.87/1995 Z. z. bez ohľadu na cenu opravy.
5. Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak, nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na

náhradu nákladov vynaložených na opravy a úpravy účelovej povahy, ani vtedy, ak by sa tým zvýšila hodnota Predmetu nájmu.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť také vady, z ktorých hrozí bezprostredná škoda alebo iná ujma, pokiaľ vec neznesie odklad.
8. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa a zároveň bez zabezpečenia potrebných úradných povolení, nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy vrátane dokončovacích stavebných prác. Nájomca pred zahájením prác je povinný predložiť prenajímateľovi spolu s písomnou žiadosťou aj podrobný popis navrhovaných prác a úprav. Po skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, nájomcovi nevzniká právo na úhradu vynaložených investícií, ani keby tým došlo k navýšeniu hodnoty Predmetu nájmu.
9. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu pôsobenú nájomcovi zo strany tretích osôb poškodením alebo odcudzením vecí umiestnených v predmete nájmu

#### IV. Podmienky užívania Predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel a Predmet nájmu chrániť pred poškodením a zničením.
2. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený Predmet nájmu dať do podnájmu, vypožičať, zaťažiť, založiť Predmet nájmu.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho žiadosť vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, aby sa presvedčil, či nájomca Predmet nájmu využíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.

#### V. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia ktoré vzniknú na Predmete nájmu jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, odstráni na vlastné náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom do Predmetu prenajímateľ nezodpovedá.
3. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia, ktoré vymedzujú všeobecne záväzné právne normy a platné technické normy na zabránenie vzniku požiaru, alebo inej havárie.
4. Nájomca prehlasuje, že je poučený o všetkých právach a povinnostiach, ktoré mu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych noriem, najmä zo samotného zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a zaväzuje sa dodržať ich a požadovať ich dodržanie aj zo strany svojich zamestnancov a osôb, ktoré sa zdržujú s jeho vedomím, alebo súhlasom v nebytovom priestore, alebo v spoločných priestoroch patriacich k prenajatému nebytovému priestoru.
5. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov. Zakazuje sa v predmete nájmu držať, skladovať ľahko horľavý materiál, alebo vykonávať činnosti pri ktorých by mohlo dôjsť k požiaru, explózii, alebo úniku nebezpečných plynov, alebo iných nebezpečných látok.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a PO na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou, alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a PO, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa Predmete nájmu ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať aj od osôb vykonávajúcich pre nájomcu akúkoľvek činnosť ako i od klientov a zmluvných partnerov združujúcich sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu.

#### VI. Zánik nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
  - a. dohodou zmluvných strán
  - b. výpoveďou
  - c. odstúpením.
2. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnený túto zmluvu vypovedať pri dvojmesačnej výpovednej lehote, ktorá plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho od doručenia písomnej výpovede.
3. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
  - a. Nájomca sa dostane do viac ako 30 dňového omeškania s uhradením svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy,
  - b. Nájomca opakovane poruší svoje povinnosti uvedené v článku IV. tejto zmluvy.
4. Odstúpením zmluva zaniká dňom doručenia písomného dokumentu o odstúpení, pričom záväzky vyplývajúce so zmluvy zostanú v platnosti.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku nájomného vzťahu nájomca nemá nárok na vrátenie už zaplateného nájomného ani jeho alikvotnej časti.

#### VII. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca prevzal predmet nájmu od prenájomcu už pred uzatvorením tejto zmluvy, ktorú skutočnosť potvrdzujú zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný najneskôr do troch ( 3 ) kalendárnych dní odo dňa zániku nájomného vzťahu Predmet nájmu vypratať a odovzdať prenájomcu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, schopnom na ďalšie užívanie.
3. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s vypratáním a odovzdaním Predmetu nájmu je povinný zaplatiť prenájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,- € (päťdesiat eur ) za každý deň omeškania. Právo prenájomcu na náhradu škody tým nie je dotknuté.
4. Nájomca pre ten prípad, že do 3 kalendárnych dní odo dňa zániku nájomného vzťahu dobrovoľne nevypratá a neodovzdá Predmet nájmu, podpísaním tejto zmluvy dáva výslovný a neodvolateľný súhlas prenájomcu, aby tento bez ďalšieho svojpomocne vypratával predmet nájmu a aby za týmto účelom:
  - a. otvoril Predmet nájmu,
  - b. hnutelnosti nachádzajúce sa v Predmete nájmu umiestnil vo verejnom sklade alebo vo vlastných skladových priestoroch na náklady nájomcu,
  - c. hnutelnosti nachádzajúce sa v Predmete nájmu podliehajúce rýchlejšej kaze likvidoval,
  - d. vymenil zámok na Predmete nájmu na náklady nájomcu.
5. Otvorenie Predmetu nájmu sa realizuje za prítomnosti povereného zástupcu prenájomcu a dvoch ďalších osoby. Priebeh zásahu, stav Predmetu nájmu, zoznam a stav hnutelností nachádzajúcich sa v Predmete nájmu sa uvádzajú v písomnej zápisnici, ktorú podpíšu všetci prítomní.
6. Prenajímateľ je povinný do 3 dní písomne upovedomiť nájomcu o mieste uloženia vecí, ktoré nájomca je povinný do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia prevziať. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s prevzatím uskladnených vecí, nájomca má nárok na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € ( slovom: desať eur) za každý deň omeškania. Zmluvnou pokutou nie je dotknuté právo prenájomcu na náhradu škody.
7. Nájomca v prípade vypratania Predmetu nájmu nájomcom v súlade s týmto článkom zmluvy sa zaväzuje uhradiť prenájomcu zmluvnú pokutu vo výške 200,- € ( dvesto eur).
8. Nájomca berie na vedomie, že prenájomca nezodpovedá za prípadnú škodu pôsobenú nájomcomi

v súvislosti s vypratáním Predmetu nájmu.

9. Prenajímateľ ohľadne obdobia od 4. dňa po zániku nájomného vzťahu až do odovzdania alebo vypratania Predmetu nájmu má nárok na obdobné finančné plnenie zo strany nájomcu ako keby nájomný pomer trval, a to z titulu bezdôvodného obohatenia, výška ktorého sa rovná výške nájomného dohodnutého v tejto zmluve. Právo na zmluvnú pokutu za omeškanie pri vypratání predmetu nájmu tým nie je dotknuté.

#### VIII. Doručovanie písomností

1. Písomnosti (faktúry, výzvy, upomienky, upozornenia a pod.) sa nájomcovi doručujú prostredníctvom poverených zamestnancov prenajímateľa alebo prostredníctvom poštového prepravcu. Právo voľby má prenajímateľ.
2. Nájomcovi možno doručiť písomnosť v Predmete nájmu, v mieste podnikania nájomcu alebo v sídle prenajímateľa. Právo voľby má prenajímateľ.
3. Písomnosti prostredníctvom poštového prepravcu sa doručujú prednostne na adresu miesta podnikania nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy resp. v obchodnom alebo inom registri. V prípade, ak nájomca na uvedenej adrese neprevezme zásielku, táto sa považuje za doručenie tretím dňom odo dňa jej podania na poštovú prepravu.

#### IX. Osobitné dojednania

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré neupravuje táto zmluva riadia sa primerane príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prevádzkovým poriadkom a ostatnými organizačnými predpismi, ktoré je nájomca povinný rešpektovať a ktoré sú verejne prístupné na úradnej tabuli alebo na web stránke prenajímateľa.
2. Nájomca berie na vedomie zákonné záložné právo prenajímateľa vyplývajúci z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

#### X. Záverečné ustanovenia

1. Prenájom predmetu nájmu bol odsúhlasený Obecným zastupiteľstvom obce Veľké Dvorníky Uznesením č. PI-2/2015-3/7 zo dňa 30.03.2015.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
  - a. Príloha č. 1 - výpis z živnostenského registra nájomcu
  - b. Príloha č. 2 - čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 884 pre kú. Veľké Dvorníky
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení prevezmú zmluvné strany.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Vo Velkých Dvorníkoch, dňa 01.04.2015

Prenajíteľa:

.....  
Obec Veľké Dvorníky  
Ján Ťrögi PhDr., starosta

Nájomca:

.....  
Ladislav Kráz - DUNTEL