

NÁJOMNÁ ZMLUVA O PRENÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Kúty
Nám. Radlinského 981, 908 01 Kúty
IČO: 00 309 672
DIČ: 2021049459
zast.: Ing. Branislav Vávra, starosta obce
bankové spojenie: Prima banka, a.s.
číslo účtu: 3204815002/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Martin Gutta
nar.: 12.11.1980
trvalé bydlisko: Štefánikova 1359, 908 01 Kúty
obchodné meno: Martin Gutta – Reštaurácia U Cugú
miesto podnikania: Štefánikova 994, 908 01 Kúty
IČO : 22 705 384
reg. : živnostenský register vedený Obvodným úradom v Senici
č. 205-8156
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: 2981537751/0200

(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí nájomnej zmluvy o prenájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby zapísanej na liste vlastníctva č. 2092 ako kultúrny dom, postavenej na parc. č. 422/4, katastrálne územie Kúty, obec Kúty.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa kultúrnom dome, a to:
 - a) spoločenskej sály na 1 poschodí s veľkosťou podlahovej plochy cca 300 m²,
 - b) galérie na 2. poschodí s veľkosťou podlahovej plochy cca 200 m²,
 - c) sociálneho zariadenia na prízemí s veľkosťou podlahovej plochy cca 35 m²
 - d) skladových priestorov na zníženom prízemí s veľkosťou podlahovej plochy cca 20 m²
 - e) skladových priestorov na prízemí vo dvore s veľkosťou podlahovej plochy cca 20 m².(ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

3. Na prenájom pozemku a nebytových priestorov prenajíateľ vyhlásil dňa 10.05.2012 obchodnú verejnú súťaž, v ktorej bola prijatá ponuka nájomcu zo dňa 04.06.2012. Výsledky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 4/2012-I zo dňa 13.06.2012.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v bode 2 tohto článku zmluvy s celkovou výmerou 575 m², nájomca nebytové priestory preberá do svojho užívania a zaväzuje sa užívať ich len na dohodnutý účel, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné podľa čl. II tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory na účely prevádzkovania živnosti „poriadanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí, poriadanie tanečných zábav a diskoték pre verejnosť a pohostinská činnosť“.

II.

Nájomné

a platby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany si dohodli celkové nájomné za prenájom nebytových priestorov vo výške 85.000,- EUR (slovom osemdesiatpäťtisíc eur) za celú dohodnutú dobu trvania nájomného vzťahu podľa čl. III tejto zmluvy, tzn. 472,22 EUR (slovom štyristosedemdesiatdva eur, dvadsaťdva centov) mesačne.
2. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že dohodnuté nájomné je splatné vopred v troch splátkach s nasledovnou lehotou splatnosti:
 - a) časť nájomného vo výške 70.000,- EUR (slovom sedemdesiattisíc eur) uhradí nájomca do 31.05.2013,
 - b) časť nájomného vo výške 10.000,- EUR (slovom desaťtisíc eur) uhradí nájomca do 30.06.2013,
 - c) časť nájomného vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc eur) uhradí nájomca do 30.06.2022.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať dohodnuté nájomné na základe faktúr vystavených prenajíateľom a doručených nájomcovi na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo ktorá bola prenajíateľovi zo strany nájomcu písomne oznámená ako doručovacia adresa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bezodkladne po podpise tejto zmluvy zabezpečí v prenajímaných nebytových priestoroch nainštalovanie samostatných meračov elektrickej energie, spotreby vody a plynu, pričom odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bude nájomca uhrádzať platby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa skutočnej spotreby priamo príslušnému dodávateľovi.

III.

Osobitné ustanovenia o započítaní nájomného

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že v zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže a predloženého návrhu nájomcu ako úspešného účastníka obchodnej verejnej súťaže nájomca zrealizuje v nebytových priestoroch investície, ktorými dôjde k technickému zhodnoteniu majetku prenajíateľa v celkovej výške 85.000,- EUR (slovom osemdesiatpäťtisíc eur) nasledovne:

- a) investícia vo výške 70.000,- EUR (slovom sedemdesiatisíc eur) na dokončovacie stavebné práce v nebytových priestoroch v rozsahu, umožňujúcom kolaudáciu stavby, pričom investícia musí byť zrealizovaná v lehote do 31.05.2013,
 - b) investícia do zariadenia nebytových priestorov a obstarania drobného inventára vo výške 10.000,- EUR (slovom desaťtisíc eur) v lehote do 30.06.2013,
 - c) investícia do zariadenia nebytových priestorov a obstarania drobného inventára vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc eur) v lehote do 30.06.2022.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uhradí nájomcovi hodnotu investícií, ktorými došlo k technickému zhodnoteniu majetku prenajímateľa na základe faktúr vystavených nájomcom a doručených prenajímateľovi na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo ktorá bola nájomcovi zo strany prenajímateľa písomne oznámená ako doručovacia adresa.
 3. Nájomca je oprávnený vystaviť faktúru za zrealizované investície podľa bodu 1, písm. a) tohto článku zmluvy v maximálnej výške 70.000,- EUR (slovom sedemdesiatisíc eur) s lehotou splatnosti do 31.05.2013, faktúru za zrealizované investície podľa bodu 1, písm. b) tohto článku zmluvy v maximálnej výške 10.000,- EUR s lehotou splatnosti do 30.06.2013 a faktúru za zrealizované investície podľa bodu 1, písm. c) tohto článku zmluvy v maximálnej výške 5.000,- EUR s lehotou splatnosti do 30.06.2022.
 4. Faktúra vystavená nájomcom musí obsahovať všetky náležitosti riadneho účtovného dokladu podľa platných právnych predpisov. Prílohou faktúry budú kópie účtovných dokladov (zmluvy, objednávky, faktúry, pokladničné bloky) preukazujúcich splnenie povinnosti nájomcu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. V prípade, že faktúra nebude obsahovať potrebné náležitosti alebo prílohy, je prenajímateľ oprávnený vrátiť ju nájomcovi na doplnenie. V takom prípade sa ruší pôvodne dohodnutá lehota splatnosti faktúry a nová 30-dňová lehota splatnosti začne plynúť riadnym doručením opravenej faktúry prenajímateľovi.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávka prenajímateľa na úhradu nájomného podľa čl. II tejto zmluvy bude celkom alebo sčasti započítaná s pohľadávkou nájomcu na úhradu hodnoty investícií, ktorými došlo k technickému zhodnoteniu majetku prenajímateľa podľa bodu 1 tohto článku zmluvy.
 6. Vlastnícke právo k hnutelným veciam obstaraným v zmysle bodu 1 písm. b) a c) tohto článku zmluvy (zariadenie nebytových priestorov, drobný inventár) prechádza na prenajímateľa okamihom vzájomného započítania pohľadávok podľa tohto článku zmluvy.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie majetku prenajímateľa a obstarané hnutelné veci nad rámec dohodnutý podľa bodu 1 tohto článku zmluvy odkúpi prenajímateľ od nájomcu pri ukončení nájomného vzťahu za 1,- EUR (slovom jedno euro).

IV.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.08.2012 do 31.07.2027.
2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou zaniká
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,

- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku zmluvy, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo ktorá bola prenajímateľovi zo strany nájomcu písomne oznámená ako doručovacia adresa, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal alebo sa o nej nedozvedel,
- d) písomnou výpoveďou nájomcu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo ktorá bola nájomcovi zo strany prenajímateľa písomne oznámená ako doručovacia adresa.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať, ak
- a) nájomca nezrealizuje investície podľa čl. III, bod 1 tejto zmluvy v dohodnutom termíne alebo rozsahu,
 - b) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s podmienkami stanovenými touto zmluvou, najmä nedodrží účelové určenie nebytových priestorov,
 - c) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením dohodnutého nájomného,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré so súhlasom nájomcu užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, alebo poškodzujú nebytové priestory,
 - e) nájomca prenechá nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa s výnimkou krátkodobého užívania nebytových priestorov tretími osobami so súhlasom nájomcu v rámci prevádzkovania živnosti nájomcu,
 - f) nebytové priestory budú zahrnuté do rozvojového projektu obce realizovaného prenajímateľom, pričom v tomto prípade je výpovedná lehota 12 mesiacov,
 - g) prenajímateľ bude mať záujem príviesť vlastnícke právo k nebytovým priestorom na tretiu osobu, pričom v tomto prípade je výpovedná lehota 12 mesiacov.
4. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať, ak
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory najal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, zrealizované investície podľa čl. III, bod 1 tejto zmluvy a ďalšie prenajímateľom schválené zmeny predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov podľa bodu 3, písm. a) až e) nájomca nie je oprávnený požadovať vrátenie alikvótnej časti už uhradeného nájomného, ktoré sa považuje za uhradenú zmluvnú pokutu.
7. V prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to dohodou zmluvných strán, výpoveďou prenajímateľa podľa bodu 3, písm. f) a g) tohto článku zmluvy alebo výpoveďou nájomcu podľa bodu 4 tohto článku zmluvy, prenajímateľ sa zaväzuje do 60 dní odo dňa ukončenia zmluvného vzťahu vrátiť alikvótnu časť už uhradeného nájomného na účet nájomcu, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo ktorý bol prenajímateľovi zo strany nájomcu písomne oznámený.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu uvedenom v tejto zmluve v súlade s účelom tejto zmluvy a pri zachovaní účelového určenia nebytových priestorov po celý čas trvania nájomného vzťahu.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený výkon jeho práv.
3. Nájomca je povinný s predmetom nájmu zaobchádzať so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu či znehodnoteniu. Nájomca v plnej miere zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu vrátane škôd, spôsobených zamestnancami nájomcu alebo tretími osobami, ktoré nebytové priestory užívali so súhlasom nájomcu v rámci prevádzkovania živnosti nájomcu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou krátkodobého užívania nebytových priestorov tretími osobami so súhlasom nájomcu v rámci prevádzkovania živnosti nájomcu.
5. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, bežnú dezinfekciu nebytových priestorov a pravidelnú deratizáciu v zmysle platných právnych predpisov.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať udržiavanie čistoty verejného priestranstva pred budovou, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.
7. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory na vlastné náklady poistiť.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť v nebytových priestoroch dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov.
9. Nájomca sa zaväzuje vykonať v rámci dokončovacích stavebných prác na nebytových priestoroch opatrenia na zníženie hlučnosti budúcej prevádzky.
10. Po kolaudácii nebytových priestorov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ na nebytových priestoroch urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto jeho povinnosti vznikla.
11. Po kolaudácii nebytových priestorov je nájomca povinný prenajímateľovi vopred písomne ohlásiť zámer uskutočniť na predmete nájmu zmeny podstatného charakteru (realizácia stavebných úprav, podstatných zásahov do technického zabezpečenia stavby, výmena inventáru a pod.), pričom tieto zmeny je oprávnený realizovať až na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnení vstúpiť do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
13. Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnení vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vznik škody a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov. Za týmto účelom nájomca odovzdá prenajímateľovi rezervné kľúče od nebytových priestorov v zapečatenej obálke. V prípade použitia rezervných kľúčov je

prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť nájomcovi, ktorý vykoná opätovné zapečatenie rezervných kľúčov v obálke.

14. Nájomca sa zaväzuje bezplatne sprístupniť nebytové priestory pre potreby prenajímateľa na organizovanie spoločenských a kultúrnych podujatí v rozsahu maximálne 10 podujatí ročne, a to na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje, že bude v rámci svojich možností pri organizovaní spoločenských a kultúrnych podujatí v obci s prenajímateľom spolupracovať. Podrobnosti budú upravené osobitnou dohodou zmluvných strán.

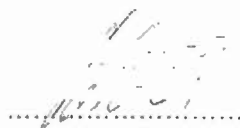
VI.

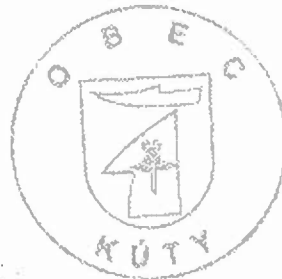
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnom vyhotovení a so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú.


V Kútoch, 20.06.2012

Prenajímateľ:


.....
Ing. Branislav Vávra
starosta
Obec Kúty



Nájomca:


.....
Martin Gutta
Reštaurácia U Cugú