

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytového priestoru v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a násl. Občianskeho zákonníka medzi účastníkmi:

1. Prenajímateľ:

Názov: Obec Východná
IČO: 00 315 893
Sídlo: Východná, súp. č. 616, 032 32 Východná
Č. účtu: SK46 0200 0000 0000 2682 5342
Peňažný ústav: VÚB a. s., pobočka Liptovský Mikuláš
Zastúpený: Mgr. Pavel Krupa, starosta obce Východná

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Názov/Meno a priezvisko: DOBRO production, s. r. o.
IČO/DIČ: _____
Sídlo: _____ 031 01 Liptovský Mikuláš
Č. účtu: _____
Peňažný ústav: _____
Zastúpený: Mgr. Mária Filipková, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov označených a bližšie špecifikovaných v bode 2. tohto článku zmluvy a nasledovných pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Východná, obec Východná, okres Liptovský Mikuláš, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 467:

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo:	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
3201/6	34	trvalý trávnatý porast	1
3201/7	30	trvalý trávnatý porast	1
3201/8	30	trvalý trávnatý porast	1
3201/9	31	trvalý trávnatý porast	1
3201/10	30	trvalý trávnatý porast	1
3201/11	42	trvalý trávnatý porast	1

a na liste vlastníctva č. 2799, katastrálne územie k. ú. Východná, a to pozemkov parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu č. KN-E 3222/2 v rozsahu výmery pripadajúcej na zastavanú plochu chaty Monika, ktorá je bližšie špecifikovaná v bode 2. tohto článku a na pozemku parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu č. KN-E 3222/3 o výmere 34 m² k. ú. Východná, ku ktorým má prenajímateľ užívacie právo.

(ďalej len „pozemkové nehnuteľnosti“)

2. Predmet nájmu pozostáva z pozemkových nehnuteľností popísaných v ods. 1 tohto článku o celkovej ploche 239 m² a nebytových priestorov 6ks ATC chatky o úhrnnej výmere 345,6 m² a chaty Monika o výmere 24 m² (ďalej len „nebytové priestory“), chatky nezapísané na liste vlastníctva, nachádzajúcich sa na uvedených pozemkových nehnuteľnostiach. Celková Výmera prenajatých nebytových priestorov je 369,6 m². Podrobný zoznam prenajatých nebytových priestorov, výmera podlahovej plochy (príloha č. 1) a pôdorys podlažia (príloha č.2) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(pozemkové nehnuteľnosti a nebytové priestory ďalej spolu len „Predmet nájmu“)

Článok II. Účel nájmu

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy za účelom prevádzkovania ubytovania, prípadne prípravy a predaja jedál, nápojov a polotovarov, prevádzkovania výdajne stravy, výroby hotových jedál a polotovarov, poskytovania obslužných služieb pri kultúrnych a iných podujatiach v súlade s predmetmi činnosti nájomcu zapísanými v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, prenecháva za odplatu Nájomcovi na dočasné užívanie Predmet nájmu.

Článok III. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenechá Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. bod 2. tejto zmluvy na **dobu 10 rokov** a tento sa začína dňom uzavretia tejto zmluvy, resp. dňom účinnosti tejto zmluvy, ktorým je deň nasledujúcim po dni jej zverejnenia, ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie tejto zmluvy O odovzdaní nebytových priestorov uvedených v čl. I bod 2. tejto zmluvy Prenajímateľom a prebratí predmetných priestorov do užívania Nájomcom bude medzi zmluvnými stranami spísaný a podpísaný Odovzdávací protokol.

Článok IV. Skončenie a zánik nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je možné ukončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. III tejto zmluvy nasledovne:
 - a) Dohodou Zmluvných strán
 - b) Výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu v zmysle príslušných oprávnení, ktoré im podľa ich právneho postavenia z tejto zmluvy zakladá § 9 ods. 2) alebo ods. 3) Zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
 - c) Výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa z rovnakých dôvodov, ako z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2) Zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení
 - d) Výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu z rovnakých dôvodov ako z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3) Zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení
2. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;
 - c) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu, ak je nájomcom.

Článok V.

Doručovanie písomností

1. Písomnosti sa doručujú na poslednú známu adresu Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto Zmluvnou stranou písomne oznámená, prípadne ktorá je uvedené v príslušnom verejnom registri, do ktorého sa zmluvná strana zo zákona zapisuje .
2. Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu.
3. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia druhou Zmluvnou stranou.
4. Písomnosť sa považuje za doručенú aj v prípade, ak adresát odmietol jej prevzatie.
5. V prípade, ak nemožno doručiť písomnosť na adresu adresáta v zmysle bodu 1. tohto článku, písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

Článok VI.

Nájomné

1. Nájomné za celý predmet nájmu bolo stanovené v zmysle predloženého Návrhu na uzavretie zmluvy na nájom nehnuteľností vo vlastníctve obce Východná (*d'alej len ako „Návrh“*) VEREJNOU OBCHODNOU SÚŤAŽOU, ktorého výška bola schválená Obecným zastupiteľstvom vo Východnej vo výške 470,00 € za obdobie 1 kalendárny mesiac (slovom štyristosedemdesiat EUR/mesiac) (*d'alej len „Nájomné“*). Nájomné celkom za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok predstavuje 5.640,00 EUR (slovom päťtisícšesťstoštyridsať EUR).
2. Zmluvné strany sa dohodli, na povinnosti Nájomcu platiť Nájomné mesačne na bankový účet Prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa vo výške 470,00 EUR (slovom štyristosedemdesiat EUR).
3. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí.

Článok VII.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním Predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ **sa zaväzuje, že umožní** Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetom nájmu **po celú dobu účinnosti tejto zmluvy**.
3. Štatutárny zástupcovia prenajímateľa, alebo ním určení splnomocnení zamestnanci sú oprávnení požadovať za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy najmä, nie však výlučne, kontroly účelu užívania, alebo spôsobu užívania Predmetu nájmu prístup do Predmetu nájmu. Kontrolu sú oprávnení vykonávať len v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby.

Článok VIII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dohodnutý účel užívania Predmetu nájmu. Užívať predmet nájmu na iný, než dohodnutý účel v tejto zmluve je možné len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, spísaného formou Dodatku k tejto zmluve. **Využívanie Predmetu nájmu na iný, než touto zmluvou, alebo dodatkom tejto zmluvy, dohodnutý účel, sa považuje za hrubé a podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa jednostranne odstúpiť od zmluvy v 30 dňovej lehote.**

2. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné úpravy, či podstatné zmeny na Predmete nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady; okrem tých stavebných úprav, opráv a prípadných zmien, ktoré sa predpokladajú v súvislosti s plnením zmluvných povinností nájomcu podľa bodu 8. tohto článku a ktorých vykonanie bolo zmluvnými stranami prerokované pred podpisom tejto zmluvy a je obsiahnuté v predmetnom bode tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má znášať Prenajímateľ a zároveň umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca ručí prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám, osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do Predmetu nájmu na základe užívacieho práva Nájomcu a to do 30 dní od vyúčtovania spôsobenej škody Prenajímateľom, prerokovania výšky škody s Nájomcom a preukázania jej skutočného vynaloženia zo strany Prenajímateľa Nájomcovi, pokiaľ o uvedené Nájomca požiada.
7. *Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza Nájomca. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.*
8. *Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v súlade s podmienkami verejnej obchodnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom dňa 10.04.2019 na uzavretie zmluvy na nájom nehnuteľností vo vlastníctve obce, teda fakticky ide 10ročný prenájom predmetu nájmu, ktoré nájomca predložením svojej súťažnej ponuky akceptoval, čo podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, vynaložiť vstupnú investíciu nájomcu do ATC chatiek a chaty MONIKA v priebehu prvého roka do stavebnej časti v materiáli vo výške minimálne 30.000,00 EUR, čo predpokladá vykonanie prác za účelom zapracovania resp. použitia predmetného materiálu do predmetu nájmu zo strany nájomcu na jeho náklady, najmä, nie však výlučne:*
 - *najdôležitejšie a najnutnejšie úpravy potrebné pre bezpečné a oficiálne spustenie prevádzky pohostinstva a ubytovania, vychádzajúc z pokynov štátnych úradov ako aj z prvotných zistení stavu budov, vrátane prvotnej investície do vybavenia chatiek a pohostinstva za účelom ich sfunkčnenia,*
 - *Jednoduchá a najnutnejšia estetická úprava interiéru a exteriéru Chaty Monika a ubytovacích chatiek,*
 - *prípravné stavebné činnosti, vrátane architektonického návrhu rešpektujúceho okolie, v ktorom sa dané objekty nachádzajú, ako aj všetky stavebné úpravy a činnosti deklarované v „Návrhu“ ako „Druhá fáza zásahu“, ktoré sa Nájomca zaviazal vykonať v predloženom Návrhu v lehote prvého roka trvania Nájmu,**a ktoré boli prerokované na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Východná dňa 11.06.2019 v rozsahu nevyhnutnej výmeny okien, drevených okeníc na 6 ks ATC chatkách a výmeny drevených okeníc na chate Monika, výmeny interiérových drevených schodísk a exteriérových schodov spĺňajúcich aktuálne platné bezpečnostné normy na 6 ks ATC chatkách, povrchová úprava strešnej krytiny na 6 ks ATC chatkách a chate Monika prevedením na to určeného povrchového náteru, úprava a oprava interiérových a exteriérových fasádnych stien na 6 ks ATC chatkách a na chate Monika vrátane prestavby interiéru chaty Monika s nevyhnutnou výmenou*

podláh, výmena nových vstupných dverí a výmena sociálnych zariadení na 6 ks ATC chatkách a chate Monika a i.

9. Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby nájmu, Predmet nájmu vrátane jeho súčastí udržiavať v poriadku a v čistote.
10. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal **podľa protokolu spísaného pri preberaní Predmetu nájmu**, s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy, opravy a vykonané zmeny v súvislosti so záväzkom Nájomcu vynaložiť investície podľa bodu 8. tohto článku zmluvy do predmetu nájmu a obvyklé opotrebenie.
11. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu do dlhodobého podnájmu, alebo inak umožniť dlhodobé užívanie Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa tretej osobe; pre zamedzenie prípadných rozporov zmluvné strany medzi sebou uštaľujú, že za prenechanie predmetu nájmu do dlhodobého podnájmu resp. dlhodobé užívanie sa pre účely tejto zmluvy považuje také prenechanie predmetu nájmu tretej osoby, ktoré by nepretržite presahovalo dobu 6 mesiacov.
12. Nájomca je povinný dbať, aby pri výkone svojich práv súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu, nezasahoval do práv iných osôb tak, aby to nebolo v rozpore s **právnymi predpismi, dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.**

Článok IX.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje dodržať všetky svoje návrhy deklarované vo Verejnom obstarávaní v Obchodnej verejnej súťaži o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na nájom nehnuteľností vo vlastníctve obce Východná.
2. V prípade nedodržania zmluvnej povinnosti podľa čl. VIII. bod 8. tejto zmluvy, a to preinvestovať zo strany Nájomcu na predmete nájmu sumu 30.000 eur v priebehu prvého roku doby nájmu, Nájomca sa zaväzuje v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, uhradiť zmluvnú pokutu vo výške nepreinvestovanej časti Nájomcom navrhovanej sumy na zhodnotenie prenajatého majetku obce tvoriaceho predmet nájmu.
3. V prípade výpovede zmluvy zo strany Prenajímateľa, alebo Nájomcu, je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku Predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa, alebo jeho povereného zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke osobne, alebo ním poverená osoba.
4. Majetkovú hodnotu vloženú do predmetu nájmu v podobe investícií vynaložených zo strany Nájomcu podľa čl. VIII. bod 8. tejto zmluvy nadobúda prenajímateľ resp. sa stáva majetkom prenajímateľa uplynutím doby nájmu dohodnutej zmluvnými stranami podľa čl. III tejto zmluvy.
5. V prípade, že dôjde k výpovedi ktorejkoľvek zmluvnej strany pred uplynutím doby nájmu dohodnutej zmluvnými stranami v zmysle čl. III tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom:
 - a) pre prípad výpovede zo strany Nájomcu sa stáva po ukončení zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou vlastníkom vynaložených investícií na predmete nájmu Prenajímateľ bez nároku Nájomcu na zaplatenie akýchkoľvek náhrad či iných nárokov; ak dôjde v ukončení predmetného zmluvného vzťahu v prvých piatich rokoch trvania nájmu, má Prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške nájomného za jeden kalendárny rok dohodnutého podľa čl. VI. tejto zmluvy.
 - b) pre prípad výpovede zo strany Prenajímateľa sa stáva po ukončení zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou vlastníkom vynaložených investícií na predmete nájmu Prenajímateľ, pričom:

- ba) Nájomca má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške nájomného za tri kalendárne roky ak dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu pred uplynutím prvých piatich rokov trvania nájmu.
- bb) Nájomca má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške nájomného za jeden kalendárny rok ak dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu po uplynutí piatich rokov trvania nájmu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zúčastnenými stranami a účinná dňom písomného odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou Dodatku zmluve na základe vzájomnej dohody ktorý nadobúda platnosť a účinnosť, pokiaľ v Dodatku k zmluve nie je určený iný dátum, dňom podpísania Dodatku k zmluve oboma zúčastnenými stranami.
3. Zmluva je spísaná v dvoch rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, tejto porozumeli, jej obsah súhlasí s ich prejavom slobodnej vôle a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka a to bez osobitného súhlasu, alebo Dodatku zmluvy.

Vo Východnej dňa4.7.2019.....

Vo Východnej dňa4.7.2019.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Východná
Mgr. Pavel Krupa
starosta obce

DOBRO production, s. r. o.
Mgr. Mária Filipková
konateľ