

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

Zmluvné strany:

I.

názov: **Obec Potvorice**
 sídlo: 916 25 Potvorice 2
 IČO: 00 311 936
 zastúpenie : Lubomír Malo – starosta obce
 bankový ústav: Prima banka Slovensko, a.s.
 IBAN: SK52 5600 0000 0058 9358 5001

ďalej len ako „prenajímateľ“

a

II.

obchodné meno: **Rudolf Jambor – R - CENTRUM**
 miesto podnikania: 916 25 Potvorice 110
 IČO: 34 553 291
 DIČ:
 zápis: Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, odbor živnostenského podnikania
 číslo živnostenského registra: 304 - 6225

ďalej len ako „nájomca“

uzatvárajú dnešného dňa na základe vzájomnej dohody túto **zmluvu o nájme nebytových priestorov** /ďalej len „**zmluva**“/ v nasledujúcom znení:

Preambula

Dňa **27.08.2015** sa na **Obecnom úrade Potvorice** konalo **Obecné zastupiteľstvo**, na programe ktorého bolo aj **schválenie prenajatia dolu uvedenej nehnuteľnosti prenajímateľom nájomcovi vo výške nájomného stanovenej v tejto zmluve s dobou nájmu odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia RUVZ Trenčín na dobu neurčitú**. Obecné zastupiteľstvo s týmto nájomným vzťahom prejavilo súhlas a prijalo **uznesenie č. ../2015** ohľadne nájmu podľa tejto zmluvy.

Článok I

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom** nehnuteľnosti zapísanej na **liste vlastníctva č. 1** vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, pre Okres: Nové Mesto nad Váhom, pre Obec: POTVORICE, pre **k. ú.: Potvorice**, a to:
 - stavba – šatne TJ Potvorice, súpisné číslo 37, v obci Potvorice, stojaca na pozemku – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 110/3, o výmere 298 m². druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria /ďalej len „budova“/.**
- Predmetom nájmu** sa pre účely tejto zmluvy rozumejú **nebytové priestory** – sklad o výmere 10,67 m², výčap o výmere 8,11 m², WC ženy a WC personál spolu o výmere 5,16 m², WC muži o výmere 4,97 m² a vestibul o výmere 90,61 m², **o celkovej výmere 119,52 m²**, nachádzajúce sa v hore uvedenej budove.

/ďalej len „**prenajaté priestory**“/
- Nájomca je oprávnený okrem prenajatých priestorov užívať terasu pred budovou, tribúnu a parkovacie státiach nachádzajúce sa v blízkosti budovy.

Článok II

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory v súlade s predmetom podnikania nájomcu zapísaného v živnostenskom registri Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, odbor živnostenského podnikania, s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s ich stavebným určením. Fotokópia výpisu zo živnostenského registra Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, odbor živnostenského podnikania nájomcu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok III

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom prenajatých priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú**, a to **odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia RUVZ Trenčín**.
2. V deň podpisu tejto zmluvy bude spísaný protokol o prevzatí prenajatých priestorov, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami a tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním prenajatých priestorov

1. Za nájom prenajatých priestorov bude nájomca platiť nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške **1195,- EUR** (slovom: jedentisícjednostodevätidesiatpäť eur) **za jeden kalendárny rok trvania nájmu** /ďalej len „nájomné“/. Nájomca sa zaväzuje **zaplatiť nájomné za príslušné tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace vopred do pätnásteho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, od ktorého sa počíta lehota troch kalendárnych mesiacov trvania nájmu**.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté výdavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrická energia, kanalizácia, komunálny odpad).
3. Na zabezpečenie nájomného alebo úhrady za vzniknuté škody podľa tejto zmluvy má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v priestoroch predmetu nájmu a patria nájomcovi lebo osobám, ktoré s ním užívajú prenajaté priestory,.
4. Ak bude nájomca v omeškaní s akoukoľvek plátbou v prospech prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajímateľa zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania ročne z dlžnej sumy. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky prenajímateľa voči nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napr. nárok na náhradu škody.
5. Nájomca nemá právo započítat si svoje pohľadávky voči prenajímateľovi na nájomné alebo úhrady za vzniknuté škody podľa tejto zmluvy.

Článok V

Odovzдания prenajatých priestorov nájomcovi

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať prenajaté priestory nájomcovi dňa 01.10.2015,
 - odovzdať prenajaté priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - udržiavať prenajaté priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a to na svoje náklady, pokiaľ v tejto zmluve nie je ustanovené inak, a
 - zabezpečovať riadne plnenie služieb.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní prenajatých priestorov prenajímateľom a prevzatí prenajatých priestorov nájomcom vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - stav, v akom sa prenajaté priestory nachádzajú v čase ich odovzдания nájomcovi,
 - zoznam zariadenia a jeho stav,
 - iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných, a
 - dátum, miesto vyhotovenia protokolu a podpisy oboch zmluvných strán.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k prenajatým priestorom tak, aby ich nájomca mohol užívať v rozsahu a za podmienok určených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajaté priestory v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; kontrolu bude prenajímateľ vykonávať na základe predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval nájomcu neprimeraným spôsobom.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť prenajaté priestory v súlade s bezpečnostnými predpismi a protipožiarnymi predpismi.
4. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a len na účely, na ktoré sú stavebne určené; nájomca týmto vyhlasuje, že pri uzavretí tejto zmluvy bol prenajímateľom oboznámený s účelom užívania prenajatých priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatých priestoroch; inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, ak hrozí na prenajatých priestoroch škoda alebo ak už škoda bola na prenajatých priestoroch spôsobená, nájomca bez zbytočného odkladu vykoná vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov. O týchto skutočnostiach je nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých priestoroch dodržiavať a plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov protipožiarnej ochrany a z bezpečnostných predpisov, ako aj z prevádzkových predpisov vzťahujúcich sa na prenajaté priestory a činnosť nájomcu. Taktiež sa nájomca zaväzuje zabezpečiť poistenie prenajatých priestorov ako aj zariadenie a vybavenie prenajatých priestorov na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu prenajatých priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť ich upratovanie.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť sprístupnenie sociálnych zariadení pre verejnosť v prípade konania akcií organizovaných prenajímateľom a/alebo TJ Potvorice počas celého dňa resp. počas trvania celej akcie.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať alebo zabezpečovať v prenajatých priestoroch len bežné opravy, vrátane bežných udržiavacích prác, a to na vlastné náklady; nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu riadneho vykonania bežných opráv nájomcom.
7. Nájomca nie je oprávnený na svoje náklady vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy a iné zmeny a to ani s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi svoje stanovisko k písomnému návrhu nájomcu na vykonanie stavebných úprav a iných zmien, vrátane úpravy povrchu vnútorných stien a podláh prenajatých priestorov do pätnástich kalendárnych dní odo dňa jeho doručenia prenajímateľovi.
8. Nájomca je oprávnený označiť prenajaté priestory svojim obchodným menom a umiestniť v prenajatých priestoroch nosiče reklamy len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Pokyny prenajímateľa o mieste a spôsobe uchytenia nosičov s obchodným menom nájomcu, prípadne s reklamou na budove, sú pre nájomcu záväzné.
9. V prípade, ak nájomca poruší podmienky uvedené v predchádzajúcich odsekoch tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať zastavenie umiestňovania nosičov obchodného mena a reklamy, odstránenie už umiestnených nosičov obchodného mena nájomcu a reklamy, a to na náklady a nebezpečenstvo nájomcu a nájomca sa zaväzuje podľa požiadaviek prenajímateľa zastaviť výkon činnosti, ktorými porušuje dojednania uvedené v odsekoch 6. tohto článku tejto zmluvy, príp. odstrániť alebo umožniť prenajímateľovi odstránenie už umiestnených nosičov obchodného mena nájomcu a reklamy, a to na svoje náklady a nebezpečenstvo a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1/12 ročného nájomného uvedeného v článku III tejto zmluvy.

10. Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe – svojmu synovi Rudolfovi Jamborovi a jeho manželke Márii Jamborovej /ďalej len „**podnájomník**“/ výlučne iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VIII

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
3. Dojednania zmluvných strán podľa tohto článku tejto zmluvy nie sú dotknuté oprávnenia prenajímateľa uvedené v článku X. tejto zmluvy.

Článok IX

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou prenajímateľa podľa odseku 2. a 4. tohto článku tejto zmluvy a výpoveďou nájomcu podľa odseku 3. a 4. tohto článku tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
 - o nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - o nájomca viac ako pätnásť kalendárnych dní mešká s platením nájomného,
 - o nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajaté priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v budove,
 - o bolo rozhodnuté o odstránení budovy alebo o zmenách budovy, čo bráni užívať prenajaté priestory alebo ich časti,
 - o nájomca prenechá prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu podnájomcovi bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - o nastanú iné skutočnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
 - o stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajaté priestory prenajal,
 - o prenajaté priestory sa stanú ako celok bez zavinenia nájomcu nespôsobilými na dohovorené užívanie,
 - o prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z článku VI odsek 1. tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením nájmu nie sú dotknuté dojednania zmluvných strán podľa článku X tejto zmluvy.

Článok X

Postup pri odovzdávaní prenajatých priestorov prenajímateľovi

1. Nájomca sa zaväzuje, že do troch pracovných dní po skončení nájmu (článok IX tejto zmluvy) odovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany vyhotovia o odovzdaní prenajatých priestorov prenajímateľovi protokol, ktorý bude obsahovať obdobné údaje ako protokol uvedený v článku V odsek 2. tejto zmluvy.
2. V prípade, ak nájomca spôsobí na prenajatých priestoroch v dôsledku svojej činnosti škodu a zmluvné strany sa nedohodnú o jej rozsahu a o určení prípadnej predbežnej dĺžky nespôsobilosti riadneho užívania prenajatých priestorov, prenajímateľ ustanoví na zodpovedanie uvedených sporných otázok odborného znalca, ktorého stanovisko sa obidve zmluvné strany zaväzujú rešpektovať, náklady spojené s činnosťou odborného znalca bude znášať nájomca.
3. Ak po skončení nájmu nie je možné v dôsledku činnosti nájomcu užívať prenajaté priestory, nájomca je povinný prenajímateľovi zaplatiť sumu vo výške 3,- EUR (slovom tri eura) za jeden deň

trvania nemožnosti užívať prenajaté priestory /ďalej len „**náhrada za nemožnosť užívať prenajaté priestory**“/.

Článok XI

Výmena informácií

1. Každá zo zmluvných strán sa zaväzuje oznámiť druhej zmluvnej strane všetky údaje a informácie potrebné na uplatnenie všetkých práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. Pre potreby komunikácie udáva prenajímateľ nasledovné údaje:
adresa: 916 25 Potvorice
zodpovedná osoba: Lubomír Malo - starosta
mobil: *421 905 385 444
e-mail: starosta@obecpotvorice.sk
3. Pre potreby komunikácie udáva nájomca nasledovné údaje:
adresa: 916 25 Potvorice 110
zodpovedná osoba: Rudolf Jambor
mobil: *421 905 228 559
e-mail: rudo.jambor@centrum.sk
4. Všetky oznámenia alebo iné písomnosti súvisiace s touto zmluvou a doručené na adresu alebo e-mail uvedený v odseku 2. a 3. tohto článku tejto zmluvy sa považujú za doručené príslušnej zmluvnej strane, ak sa podľa všeobecne záväzných právnych predpisov nevyžaduje ich písomné doručenie.
5. V prípade akejkolvek zmeny údajov uvedených v odsekoch 2. a 3. tohto článku tejto zmluvy sa príslušná zmluvná strana zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu.

Článok XII

Dôverné informácie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto zmluve alebo v jej prílohe resp. ktoré budú uvedené v dodatkoch k tejto zmluve a ich prílohách alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto zmluvou, sú dôvernými informáciami /ďalej len „**dôverné informácie**“/, o ktorých sú obe zmluvné strany povinné zachovávať mlčanlivosť, ak ďalej nie je dohodnuté inak. Zväzok zmluvných strán zachovávať mlčanlivosť podľa tejto zmluvy nie je časovo obmedzený.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany ďalej neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám bez predchádzajúceho písomného povolenia druhej zmluvnej strany. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov zmluvných strán, zamestnanci zmluvných strán, audítori alebo právní a iní poradcovia zmluvných strán, ktorí sú viazaní ohľadne im sprístupnených dôverných informácií povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona a osoby, ktoré sú vo vzťahu k zmluvným stranám ovládanou resp. ovládajúcou osobou podľa ust. § 66a Obchodného zákonníka v platnom znení.
3. Za porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť podľa tohto článku tejto zmluvy ohľadne dôverných informácií uvedených v odseku 1. prvá veta tohto článku tejto zmluvy, sa nepokladá ich poskytnutie príslušným štátnym orgánom, pokiaľ to vyplýva zo všeobecne záväzného právneho podpisu, ich použitie v prípadných súdnych, rozhodcovských, správnych a iných konaniach ohľadom práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj ich použitie, pokiaľ sa stali verejne známymi.

Článok XIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier,

Zmluva o nájme nebytových priestorov

sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

3. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou oboch zmluvných strán formou číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
4. Všetky písomnosti týkajúce sa práv a povinností vyplývajúcich alebo spojených s touto zmluvou, budú zasielané jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú si zmluvné strany oznámia písomne. Písomnosť je doručená dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo dňom, keď pošta vráti písomnosť jednej zmluvnej strane z dôvodu jej neprevzatia druhou zmluvnou stranou v odbernej lehote alebo z dôvodu, že na adrese, uvedenej na zásielke písomnosti, druhá zmluvná strana nebýva alebo nesídlí. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj v prípade, ak druhá zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať prvej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť v akejkoľvek forme, urobia všetky potrebné úkony a budú postupovať tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhého účastníka tejto zmluvy.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch, z ktorých 1 (jeden) rovnopis obdrží prenajímateľ a 2 (dva) rovnopisy obdrží nájomca.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali a uzavreli po vzájomnom prerokovaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a nie v časovej tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

V Potvoriciach, dňa 25.9.2011



Obec Potvorice
zast. starostom obce
Eubomír Malo
prenajímateľ

