

Z M L U V A

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

medzi

1. Obec Ovčiarsko
Hričovská cesta 16
zastúpená: Darina Ninisová, poverená zastupovaním starostu obce
IČO: 00648965
DIČ: 2020689374
bankové spojenie: PRIMA banka
číslo účtu: 0302483001/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno: Ľubomír Križo
so sídlom: Na Úboč 218, 013 06 Terchová, okr. Žilina
IČO: 35123001
DIČ: 1033419695
Registrovaný: 19.01.1998
bankové spojenie: VÚB banka
číslo účtu: 2537831751/0200
tel. kontakt: 0903 869 792
(ďalej len „nájomca“)

I.

PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa na poschodí viacúčelovej budovy Obce Ovčiarsko, Hričovská cesta 16, parcela č. 1, LV 293 v k.ú. Ovčiarsko (okrem príručného skladu).
2. S nájmom nebytových priestorov je spojené aj užívanie spoločných priestorov (schodište pred vstupom do viacúčelovej budovy, chodba so schodiskom, pánske a dámske WC).

II.

ÚČEL NÁJMU

1. Nebytové priestory uvedené v článku I. tejto zmluvy je nájomca oprávnený

užívať výhradne na prevádzkovanie diskoték a kultúrno-spoločenských podujatí na základe vopred predloženého plánu. Nájomca vypracovaný plán podujatí predloží pre prenasledujúce 2 mesiace vždy k 1. dňu aktuálneho mesiaca.

2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu predmetu nájmu a to cez víkend na základe vopred predloženého plánu (3 hodiny pred začatím diskotéky alebo kultúrno-spoločenských podujatí maximálne do 10.00 h nasledujúceho dňa).

III.

DOBA NÁJMU

1. Nájomný vzťah vzniká od 26.10.2012 a jeho trvanie je stanovené na dobu určitú do 31.10.2015.
2. Deň začatia skutočného užívania sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Táto zápisnica tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV.

NÁJOMNÉ

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške 250 eur za každú diskotéku alebo každé kultúrno-spoločenské podujatie. Nájomné zahŕňa aj náhradu nákladov za teplo, vodné a stočné. Odvoz odpadu nájomca zabezpečí na vlastné náklady po každom podujatí najneskôr do času odovzdania priestorov prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ zabezpečí odvoz odpadu na náklady nájomcu. Úhrada nákladov za odvoz odpadu je splatná v termíne splatnosti nasledujúceho podujatia, najneskôr však do 14 dní po odovzdávaní priestorov prenajímateľovi. Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve z dôvodu inflácie výšky nájmu.
2. Elektrická energia bude účtovaná podľa skutočnej spotreby zistenej pri odpise elektromera pri preberaní a odovzdávaní priestorov na základe aktuálneho cenníka dodávateľa elektrickej energie prenajímateľa. Náklady za spotrebovanú elektrickú energiu sú splatné v termíne splatnosti nasledujúceho podujatia, najneskôr však do 14 dní po odpise elektromera pri odovzdávaní priestorov prenajímateľovi.
3. Nájomné je splatné vopred a to 3 dni pred začatím akcie vo výške 250 € úhradou priamo do pokladne obecného úradu a považuje sa za uhradené dňom prijatia do pokladne. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného alebo platieb uvedených v ods. 1 a 2, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.

V.

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdaná nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Stavebné úpravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady.
3. Prenajímateľ určí zodpovednú osobu, ktorá bude nájomcovi odovzdávať v stanovenom termíne priestory na prenájom a následne po skončení podujatia preberať priestory. Kľúče sa budú odovzdávať s písomným potvrdením do určeného zošita na obecnom úrade, kde sa súčasne uvedú spôsobené škody, chyby a nedostatky.
4. Prenajímateľ odovzdá nebytové priestory určené na prevádzkovanie diskotiek a kultúrno- spoločenských podujatí upratané a tieto nájomca odovzdá po skončení prevádzkovania tak isto upratané a v dobrom technickom stave.

VI.

POISTENIE

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VII.

PODNÁJOM

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu.

VIII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu v prípade, ak si to vyžaduje rozsah prác.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov. Nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, úpravy účelovej povahy, obvyklé udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov a spoločných priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzajú v nebytových priestoroch. Vzniknutú škodu alebo poruchu je povinný odstrániť v čo najkratšom termíne maximálne do 3 pracovných dní. V prípade, že vzniknutú škodu alebo poruchu neodstráni, uhradí ju v plnej výške prenajímateľovi do 14 dní po doručení faktúry za opravu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektrine a pod.)
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úlohy na zabránenie vzniku požiaru v prenajatých priestoroch slúžiacich výlučne nájomcovi a zabezpečiť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, dodržiavať predpisy BOZP a predchádzať iným škodám na majetku prenajímateľa.
7. V prípade skončenia nájmu nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor v takom stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal. Nebytové priestory zanechať voľné bez uskladnenia tovaru a prepraviek v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca sa zaväzuje, že inventár v jeho vlastníctve poskytne prenajímateľovi pri konaní plánovaných akcií bezplatne.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých priestoroch podľa platných hygienických predpisov.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny, týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti.
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vo vlastnej réžii upratovanie spoločných

priestorov (schodište pred vstupom do viacúčelovej budovy, chodba so schodiskom, pánske a dámske WC).

12. Nájomca je povinný počas poriadania diskoték a kultúrno-spoločenských podujatí zabezpečiť v prenajatých priestoroch poriadok a disciplínu, bezprostredne po skončení diskoték a kultúrno-spoločenských podujatí odstrániť neporiadok a smeti z okolia kultúrneho domu a z Ulice Lipovej v úseku od kultúrneho domu po kostol a v jeho blízkom okolí.
13. Nájomca nesmie prekročiť povolenú nosnosť podláh, to znamená 200 kp/m² a okrem montáže prídavného osvetlenia nesmie zaťažiť strop.
14. Nájomca rešpektuje právo prenajímateľa prenajať priestory združeniu alebo fyzickej osobe, napr. občanovi obce pri svadbe, kare alebo rodinnej oslave, pričom je prenajímateľ povinný oznámiť túto skutočnosť nájomcovi v lehote do 30 dní pred uskutočnením podujatia s výnimkou karu.
15. Nájomca rešpektuje pôstne a adventné obdobie, kedy konanie diskoték a iných hudobných podujatí nebude prevádzkovať.
16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi najmenej 30 dní pred uskutočnením diskotéky jej zrušenie. V opačnom prípade uhradí nájomca nájomné v stanovenej výške 250 €.
17. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohovorené užívanie tak, aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru.
18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.

IX.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu určenej v zmluve
 - b) výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote
 - c) v prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac
 - d) na základe zákona - § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik právnickej osoby, ak je nájomcom.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím doby z nasledovných dôvodov:

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo a opakovane porušujú pokoj alebo poriadok
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca môže vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím dojednaného času z nasledovných dôvodov:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- prenajímateľ hrubo poruší svoje povinnosti
- odstúpením

4. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk.

5. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskôr v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je prenajímateľ oprávnený dať na náklady nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.

XI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
2. Zmluvné strany môžu obsah tejto zmluvy meniť, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
3. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve, sa riadia podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR a VZN.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

5. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

V Ovčiarsku dňa 26.10.2012

.....
.....
prenajímateľ

nájomca