

Nájomná zmluva

Prenajímateľ: **Obec Turčianske Jaseno**, Turčianske Jaseno č.24, 038 02 Dražkovce
v zastúpení Rastislavom Jesenským, starostom obce,
účet: IBAN SK47 5600 0000 0024 0246 1001, vedený v Prima banke,a.s.
(ďalej len: „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Martina Calhoun
So sídlom: Sklabiňa 111, Slovenská republika
Konajúca: Martina Calhoun, konateľ spoločnosti
IČO: 33931526

v zmysle ust. § 663 Občianskeho zákonníka a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len: „zákon č. 116/1990 Zb.“) uzatvárajú túto

nájomnú zmluvu

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v katastrálnom území Turčianske Jaseno v:
- objekte budovy súp. číslo 103 rekreačné zariadenie (Turistická ubytovňa JASENO), nachádzajúcej sa v katastrálnom území Turčianske Jaseno, postavenej na parcele č. 392/1, zapísanej u Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Martin, na liste vlastníctva č. 619.
(ďalej aj len: „predmet nájmu“).
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú aj huteľné veci, nachádzajúce sa v nebytových priestoroch, uvedených v odseku, ktoré sú uvedené v prílohe č. I tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej aj len: „predmet nájmu“).
3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú aj parcely: č. KN-C 392/1 zastavané plochy a nádvorja o výmere 887 m², nachádzajúca sa v k.ú. Turčianske Jaseno, zapísaná u Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Martin, na liste vlastníctva č.619, č. KN-C 392/2 záhrada o výmere 531 m², č. KN-C 393 záhrada o výmere 831 m², nachádzajúca sa v k.ú. Turčianske Jaseno, zapísaná u Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Martin, na liste vlastníctva č.1028, (ďalej aj len: „predmet nájmu“).

II.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v súlade s platnými právnymi predpismi pre vlastné potreby a na poskytovanie služieb fyzickým a právnickým osobám v oblasti športu a s ním súvisiace činnosti, na cestovný ruch, najmä na ubytovanie, pohostinské služby a stravovanie a s nimi súvisiace služby a na organizovanie verejných športových, kultúrnych a vzdelávacích podujatí. Nájomca môže veci tvoriace predmet nájmu užívať

len na tento dohodnutý účel. Na iný účel, než je dohodnutý v tomto článku, je nájomca oprávnený veci tvoriace predmet nájmu užívať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

III.

Doba nájmu

Nájom v zmysle tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú a vzniká dňom 01.10. 2017 a končí dňom 30.09.2032

IV.

Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, nájomné vo výške 2000,- EUR (slovom: dvetisíc euro) za každý kalendárny rok nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie hnutelných vecí, ktoré tvoria predmet nájmu, nájomné vo výške 1200,- EUR (slovom: jedentisícdvesto euro) za každý kalendárny rok od vzniku nájmu.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie parciel, ktorá tvorí predmet nájmu, nájomné vo výške 1000,- EUR (slovom: jedentisíc euro) za každý kalendárny rok od vzniku nájmu.
4. Za užívanie nebytových priestorov, hnutelných vecí a pozemkov, tvoriacich predmet nájmu podľa tejto zmluvy a jej prílohy č. 1, je nájomca povinný platiť nájomné v celkovej výške 4200,- EUR (slovom: štyritisícdvesto euro) za kalendárny rok.
5. Vyššie uvedené nájomné za príslušný kalendárny rok je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi do 30. novembra príslušného kalendárneho roka.
6. V prípade, že nájomca neuhradí prenajímateľovi nájomné v lehote uvedenej v predchádzajúcom odseku 6. tohto článku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04% z dlžnej sumy za každý deň omeškania so zaplatením nájomného.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Nájomca si zabezpečí všetky služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to najmä dodávku vody, vývoz žumpy, odvoz odpadu a dodávku energie.
2. Za dodávku elektrickej energie, vodné, stočné, za vývoz žumpy, odvoz odpadu, prípadne za iné služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať odplatu priamo dodávateľom týchto služieb, a to na základe zmlúv s nimi uzavretých.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na účel uvedený v čl. II. tejto zmluvy a všetky veci tvoriace predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať (nad rozsah obvyklého udržiavania). O odovzdaní vecí, tvoriacich predmet nájmu, nájomcovi sa vyhotoví zápis, v ktorom bude uvedený stav odovzdávaných vecí, tvoriacich predmet nájmu a aj zistené závady, nedostatky alebo poškodenia týchto vecí, prípadne iné závažné skutočnosti.
2. Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom ním poverených osôb samostatne a ak to nie je možné alebo v súlade s platnými právnymi predpismi, za prítomnosti nájomcu alebo osoby poverenej nájomcom a zodpovednej za predmet nájmu, vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, platnými právnymi predpismi, inými všeobecne záväznými predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup k veciam tvoriacich predmet nájmu alebo vstup do týchto vecí. Nájomca je povinný takýto prístup alebo vstup zástupcom prenajímateľa umožniť a tiež je nájomca povinný vytvoriť potrebné podmienky na riadne vykonanie vyššie uvedenej kontroly.
3. Nájomca je povinný:
 - a) Zabezpečiť obvyklé udržiavanie vecí tvoriacich predmet nájmu (napr. všetky nátery a iné drobné opravy) a uhrádzať náklady na toto obvyklé udržiavanie,
 - b) Užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, dodržiavať všeobecne záväzný právne predpisy a všeobecne záväzný nariadenia prenajímateľa, vzťahujúce sa na predmet nájmu,
 - c) Užívať predmet nájmu len na účel uvedený v čl. II. tejto zmluvy,
 - d) Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania predmetu

- nájmu pre jeho vady alebo poškodenie. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní premetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
- e) Umožniť povereným osobám prenajímateľa vykonanie kontroly podľa odseku 2. tohto článku zmluvy.
 - f) Bezodkladne alebo v dohodnutom čase a na svoje náklady odstrániť nedostatky zistené kontrolou podľa odseku 2. tohto článku zmluvy.
 - g) Do 60 dní po ukončení každého roku trvania nájmu podať prenajímateľovi správu o využití, užívaní, udržiavaní, zmenách, úpravách, prestavbách, rekonštrukciách a modernizáciách vecí tvoriacich predmet nájmu.
 - h) Po skončení nájmu odovzdať veci tvoriace predmet nájmu prenajímateľovi v takom stave, v akom ich prevzal s ohľadom na stavebné a iné zmeny vykonané so súhlasom prenajímateľa a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie predmetu nájmu.
 - i) Pri užívaní vecí tvoriacich predmet nájmu dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších, v prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, ako aj za pokuty alebo iné sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - j) Ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy, miesta podnikania a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom o nájomcovi uvedených v úvode tejto zmluvy.
 - k) Pri užívaní vecí tvoriacich predmet nájmu zabezpečiť plnenie a plniť v celom rozsahu všetky povinnosti určené platnými právnymi predpismi na zabezpečenie bezpečnosti pri práci a bezpečnosti osôb prichádzajúcich do styku s vecami tvoriacimi predmet nájmu, ako aj bezpečnosti iných osôb.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať na veciach tvoriacich predmet nájmu zmeny, úpravy, prístavby, prestavby, rekonštrukcie a modernizácie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, pričom nájomca má právo požadovať počas nájmu od prenajímateľa uhradenie takto účelne vynaložených nákladov za vykonanie uvedených zmien, úprav, prístavieb, prestavieb, rekonštrukcií a modernizácií, pokiaľ boli vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a vo výške podľa predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca a prenajímateľ si môžu dohodou nárok nájomcu na náhradu týchto účelne vynaložených nákladov započítať s pohľadávkou prenajímateľa z nájomného za užívanie predmetu nájmu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať veci tvoriace premet nájmu do podnájmu alebo užívania iným osobám.
6. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technický, stavom prenajatých nebytových priestorov a hnutelných vecí tvoriacich predmet nájmu a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.
7. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, alebo škodám, zodpovednosť za škodu a prípadné sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám a v prípade ak z uvedeného dôvodu vzniknú prenajímateľovi škody, pokuty a iné sankcie, je nájomca povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
8. Nájomca a prenajímateľ berú na vedomie a súhlasia s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia § 48 a § 50 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresu prenajímateľa alebo nájomcu uvedené v úvode tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
9. V zmysle § 7 ods. 10 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracúvaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre účely tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

VII. Zmluvná pokuta

Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1000,- EUR v prípade, že nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. II. alebo v čl. VI. tejto zmluvy, a to za každé jednotlivé porušenie týchto povinností nájomcom.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom vecí tvoriacich predmet nájmu končí uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle čl. III. tejto zmluvy.
2. Nájom možno ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ má právo zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca má právo zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. V prípade podania písomnej výpovede podľa predchádzajúcich odsekov 3. alebo 4. tohto článku je výpovedná lehota 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca:
 - a) užíva vecí tvoriace predmet nájmu na iný účel, než je uvedený v čl. II. tejto zmluvy,
 - b) umožní užívanie alebo dá do podnájmu alebo užívania vecí tvoriace predmet nájmu inej osobe,
 - c) poruší ustanovenia čl. VI. tejto zmluvy a v dôsledku tohto porušenia vznikla alebo hrozí vznik škody vo výške viac ako 1000,- EUR (slovom: jedentisíc euro)
 - d) opakovane poruší svoje povinnosti uvedené v ustanoveniach čl. VI. ods.2. a ods.3. tejto zmluvy, ako aj svoje povinnosti uvedené v ustanoveniach čl. VI. ods. 4. a ods. 5 tejto zmluvy a napriek písomnému upozorneniu prenájomateľa na porušenie svojich povinností podľa uvedených ustanovení, porušovanie svojich povinností v lehote určenej prenájomateľom neskončí,
 - e) nezaplatí prenájomateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom ani do 60 dní odo dňa ich splatnosti.
7. Odstúpením od tejto zmluvy nezaniká nárok prenájomateľa na zmluvnú pokutu v zmysle čl. VII. tejto zmluvy a nie je tým dotknutý ani nárok prenájomateľa na náhradu škody v plnej výške.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Vyraďovanie vecí tvoriacich predmet nájmu z evidencie majetku prenájomateľa z dôvodov prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti bude vykonávať prenájomateľ na základe písomného návrhu nájomcu.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcom po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami založené uzavretím tejto zmluvy sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a inými príslušnými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená s štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dva rovnopisy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Turčianskom Jasene, dňa : 29.9. 2017



nájomca