



Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

MESTO RAJEC

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene Mesta Rajec koná primátor mesta Ing. Ján Rybárik, zvolený za primátora Mesta Rajec
dňa 15.11.2014, podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 15.11.2014

(ďalej len Prenajímateľ)

a

Jozef Imrišek súkromný podnikateľ vystupujúci pod obchodným menom

Jozef Imrišek ml.

miesto podnikania : 013 19 Jasenové 110

IČO 40 742 261

Súkromný podnikateľ zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Žilina,
pod číslom živnostenského registra : 511-28802

(ďalej len Nájomca),

uzatvárajú v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)
za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom :

a) Stavby súpisné číslo 211 postavené na pozemku KNC parc. č. 1104/68 (druh stavby 20 – iná budova, popis stavby : ŠATNE) v katastrálnom území a obci Rajec, v areáli futbalového štadióna v Rajci, na ul. Hollého, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory,

b) pozemku, parcely registra C evidovanej na katastrálnej mape, KNC parcelné číslo 1104/1 druh pozemku : ostatné plochy, ktorý sa nachádza v areáli futbalového štadióna v Rajci na ul. Hollého

Stavba súpisné číslo 211 a pozemok KNC parcelné číslo 1104/68 v katastrálnom území Rajec sú zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre katastrálne územie Rajec.

1.2. Prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rajci na zasadnutí dňa 21.05.2015, Uznesením číslo 55/2015, ktoré je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/, podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré spočívajú v tom, že nebytové priestory užívala titulom nájmu Ing. Andrea Mazáková na účel vykonávania podnikateľskej činnosti, prevádzkovanie predaja nápojov a občerstvenia na priamu konzumáciu a na organizovanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí, ktorá Mestu Rajec doručila dňa 07.05.2015 oznámenie, v ktorom uviedla, že má záujem ukončiť platnosť nájmovej zmluvy z dôvodu, že všetko zariadenie a vybavenie prevádzky „Bistro Dvanásťka“ v areáli futbalového štadióna prevádza na záujemcu Jozefa Imrišku, súkromného podnikateľa vystupujúceho pod obchodným menom Jozef Imrišek ml., IČO 40 742 261, ktorý má záujem pokračovať v prevádzkovaní pohostinského zariadenia. Osobitný zreteľ je daný zámerom záujemcu využiť nehnuteľnosti v majetku mesta na ten istý účel, ako slúžil doposiaľ, pričom nie je daný žiadny iný predpoklad ich využitia pre potreby mesta a doterajší spôsob prevádzky bol vyhovujúci a účelný.

Článok II. Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania :

a) nebytové priestory o úžitkovej ploche 80 m², pozostávajúce z troch miestností s príslušenstvom, ktoré tvorí vstupná chodba, sociálne zariadenie (WC a kúpeľňa), pivnica v suteréne pod vyššie uvedenými nebytovými priestormi, nachádzajúce sa v dome súp. č. 211, postavenom v areáli futbalového štadiónu v Rajci, na ul. Hollého, na pozemku KNC parcelné číslo 1104/68,

b) časť pozemku KNC parcely číslo 1104/1 druh pozemku : ostatná plocha o úžitkovej výmere 152 m², na ktorej je postavený prístrešok patriaci k nebytovému priestoru v areáli futbalového štadiónu v Rajci na ul. Hollého, pri stavbe súp. č. 211.

Článok III. Účel nájmu

3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na účel prevádzkovania podnikateľskej činnosti nájomcu v predmete podnikania : prevádzkovania predaja nápojov a občerstvenia na priamu konzumáciu a na organizovanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí v prevádzke „Bistro Dvanásťka“, v súlade s platným živnostenským oprávnením.

3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Článok IV. Nájomné, splatnosť nájmného a spôsob úhrady

Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za užívanie predmetu nájmu takto :

a) za užívanie nebytových priestorov s príslušenstvom v období mesiacov apríl, máj, jún, júl, august, september, október príslušného kalendárneho roka nájomné vo výške 200,00 € mesačne

b) za užívanie nebytových priestorov s príslušenstvom v období mesiacov november, december, január, február a marec príslušného kalendárneho roka nájomné vo výške 100,00 € mesačne

c) za užívanie pozemku časti KNC parcely číslo 1104/1 druh pozemku : ostatná plocha o úžitkovej výmere 152 m², na ktorej je postavený prístrešok patriaci k nebytovému priestoru, v období mesiacov máj, jún, júl, august, september príslušného kalendárneho roka nájomné 100,00 € mesačne.

4.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v hotovosti do pokladne Prenajímateľa alebo bezhotovostnými prevodmi na účet Prenajímateľa číslo 23621432/0200. Nájomné je splatné 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájmného bude počas nasledujúcich rokov platnosti tejto zmluvy každý rok zvýšená o percentuálny medziročný nárast miery inflácie verejne vyhlásený Štatistickým úradom SR, alebo Eurostatom, Štatistickým úradom Európskych spoločností, vždy od 01.01. príslušného kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi zvýšené nájomné vždy od 01.01. nasledujúceho kalendárneho roka počas celej doby trvania nájmu.

Cena nájmu zvýšená o index inflácie v príslušnom kalendárnom roku bude základom pre zvýšenie výšky nájmného na nasledujúci rok. Nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny indexu nebude znižovať, len zvyšovať.

4.4. Nájomca uznáva právo Prenajímateľa popísané v bode 3. tohto článku a zaväzuje sa počnúc rokom 2016 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť.

4.5. Nájomca sa zaväzuje pravidelne platiť okrem dohodnutého nájomného riadne a včas všetky poplatky súvisiace s užívaním predmetu nájmu, a to poplatky za odobratú energiu priamo dodávateľovi elektrickej energie na základe osobitnej zmluvy, ktorú je povinný uzavrieť bezodkladne po podpísaní tejto zmluvy.

Poplatky za vodné, stočné je nájomca povinný platiť Futbalovému klubu Rajec, občianske združenie na základe osobitnej dohody.

Poplatky za vývoz komunálneho odpadu je Nájomca povinný platiť Mestu Rajec na základe osobitného rozhodnutia, riadne a včas.

4.6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného je nájomca povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške a dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením.

Článok V. Doba trvania nájmu

5.1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.06.2015.

5.2. Nájom podľa tejto zmluvy možno skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán alebo jednostranne, písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:

a) nájomca nedostane súhlas príslušného orgánu alebo miestnej samosprávy na prevádzkovanie svojej činnosti,

b) nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy podstatným spôsobom, tým, že

- nedodrží dohodnutý účel nájmu,

- poruší niektorú z povinností, ktorá je uvedené v tejto zmluve, a ani v primeranej dodatočnej lehote písomne určenej Prenajímateľom porušenie povinnosti neodstráni,

- hrubo poruší zásady občianskeho spolužitia,

- vykoná stavebné úpravy na predmete nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,

- prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu Prenajímateľa

V prípade odstúpenia Prenajímateľa od zmluvy sa zmluva ruší dňom doručenia odstúpenia od zmluvy Nájomcovi.

5.4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:

a) ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,

b) ak Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania,

c) ak sa predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie,

5.5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časti ďalej prenechať tretím osobám do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

5.6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania nájmu predmet nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a hygienicky vyčistiť, s výnimkou prípadu skončenia nájmu odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, kedy je Nájomca povinný predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi najneskôr 5 dni odo dňa skončenia nájmu, vypratany a vyčistený.

5.7. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu Zmluvné strany vždy spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať najmä označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, poškodenia predmetu nájmu, stav meračov energii, prípadne fotodokumentáciu, dátum a podpisy zúčastnených osôb.

5.8. V prípade, že Nájomca pri skončení nájmu predmet nájmu neodovzdá v súlade so zmluvou, dáva týmto Nájomca výslovný súhlas k tomu, aby Prenajímateľ na jeho náklady predmet nájmu komisionálne otvoril, vypratal, vyčistil a uschoval jeho veci nachádzajúce sa v predmete nájmu do náhradných priestorov (ďalej len „vypratanie“). Náklady spojené s vypratáním predmetu nájmu vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi faktúrou, ktorá je splatná do 7 dní od jej doručenia.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy (nasledujúci deň po zverejnení zmluvy).

6.2. Upratovanie, bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov je povinný uskutočňovať Nájomca na vlastné náklady.

6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu, ako aj o potrebe opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo osobe ním určenej vykonať potrebnú opravu.

6.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu. Tieto veci je Nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady.

6.5. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu, ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti Nájomcu alebo z dôvodov súvisiacich s činnosťou Nájomcu.

6.6. Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke predmetu nájmu.

6.7. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie dohodnutého účelu užívania predmetu nájmu Nájomcom za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby.

6.8. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej subjektivity z hľadiska jeho podnikateľskej činnosti a tiež zmenu miesta podnikania. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi začatie konkurzného konania, alebo vstup do likvidácie.

6.9. Nájomca je povinný zabezpečovať vykurovanie aj ostatných priestorov na futbalovom ihrisku, ktoré sú napojené na kotolňu, ktorú užíva nájomca, počas mesiacov november až marec a podľa vykurovacej potreby v závislosti o klimatických podmienok aj v iných mesiacoch roka.

6.9. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa účelu nájmu,
- poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný vykonávať na základe tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy
- vykonávať kontrolu užívania predmetných nebytových priestorov, vykonávania údržby predmetu nájmu a dodržiavania bezpečnostných predpisov zo strany nájomcu
- schvaľovať nájomnom predložený návrh na vykonanie zhodnotenia predmetu nájmu a udeľovať nájomcovi predchádzajúci súhlas s vykonaním investícií na zhodnotenie predmetu nájmu, rozsah zhodnotenia a hodnotu investície
- schvaľuje nájomcom predložený plán nevyhnutných opráv a údržby predmetu nájmu a schválené plánované opravy zahrnie do rozpočtu mesta

6.10. Nájomca má právo a zaväzuje sa :

- na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna škoda, a aby nedošlo k znehodnoteniu predmetu nájmu,
- v zimnom období zabezpečovať zimnú údržbu okolia predmetu nájmu, odpratávanie snehu z pozemkov, ktoré je nájomca oprávnený užívať
- užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel tak, aby v dôsledku činnosti nájomcu nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku prenajímateľa, a to ako z dôvodov na strane nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k prevádzkovaniu činnosti nájomcom a vzťahmi s tým súvisiacimi,
- nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi plán nevyhnutných opráv a údržby predmetu nájmu (mimo bežnej údržby a opráv), ktoré je povinný vykonať prípadne financovať Prenajímateľ, 1x ročne vždy k 31.1. príslušného kalendárneho roka, a vykonať len tie opravy, ktoré prenajímateľ schválil a zahrnul do rozpočtu mesta, ktorý podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom
- úpravy zamerané na zhodnotenie interiéru prenajatých priestorov vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a výlučne na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie po skončení nájmu. V prípade zásahov do stavebno-technického riešenia, elektroinštalácie

a vodoinštalácie nehnuteľnosti je nájomca povinný vyžiadať si k takýmto úpravám predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, inak zodpovedá v plnom rozsahu za vzniknuté škody.

- platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas, v termínoch splatnosti uvedených v zmluve,
- je povinný prenajímateľa písomne informovať k 31. decembru kalendárneho roka o stave predmetu nájmu, najmä o všetkých úpravách nehnuteľnosti.
- je povinný stavebné úpravy vykonané bez súhlasu Prenajímateľa odstrániť do dňa odovzdania predmetu nájmu pri skončení nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- zaplatiť prenajímateľovi v plnom rozsahu všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré vzniknú z príčinnej súvislosti s nečinnosťou nájomcu pri povinnosti nahlásiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť,
- Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky,
- Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- Nájomca je povinný zabezpečovať v súlade s platnou právnou úpravou všetky povinné revízie a odborné skúšky všetkých plynových, elektrických a technických zariadení, ktoré sú predmetom nájmu
- Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase podnájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu,
- Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.

6.11. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je dostatočne známy a že tento je spôsobilý na užívanie a účel dohodnutý v tejto zmluve.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami.

7.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

7.2.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade, ak do troch mesiacov od uzavretia tejto zmluvy nebude zverejnená, podľa ust. § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

7.3. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

7.4. Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomným dodatkom.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu, prenajímateľ obdrží dva a nájomca jeden rovnopis.

7.6. Právne pomery založené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov pre nájom nebytových priestorov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka vo vzťahu k nájmu pozemku.

7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli bez nátlaku, tiesne alebo inak nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli a že zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, prostú omylu, na znak čoho ju podpisujú.

Rajec dňa 29.mája 2015
Prenajímatel'
MESTO RAJEC

Rajec dňa 29. mája 2015
Nájomca

.....
Ing. Ján Rybárik
primátor mesta

.....
Jozef Imrišek ml.
IČO 40 742 261