

Zmluva o nájme nehnuteľností
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Vavrišovo
zastúpená: Ľubomírom Račkom, starostom
IČO: 00315834
DIČ: 2020581695
Bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Liptovský Hrádok
číslo účtu: 22621342/0200
Registrácia: zo zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení
neskorších predpisov.
(ďalej len prenájomca)

Nájomca: Jozef Červeňan,
Družstevná 335, 913 21 Trenčianska Turná
IČO: 11771241
IČ/DPH: 441123734/645
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s. Trenčín
číslo účtu: 5027740255/0900
Registrácia: ObÚ Trenčín, č. ObU-TN-OZP-2012/03869-2,
Č. živnostenského registra 309-1380 zo dňa 17.4.2012
(ďalej len nájomca)

Čl. II
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nasledovné nehnuteľnosti:

- Objekt - Sociálne zariadenie a sklad s. č. 284 nachádzajúce sa na parcele č. 2130,
- Objekt - Recepčia s. č. 285 nachádzajúca sa na parcele č. 2129,
- infraštruktúlny majetok, ktorý tvoria prípojky elektrickej energie od hlavného rozvodu k jednotlivým objektom, vodovodná prípojka a septik.

Predmet nájmu (s výnimkou prípojok elektrickej energie, vodovodnej prípojky a septika) sa nachádzajú v k. ú. Vavrišovo a sú vedené na LV č. 442 vedenom Katastrom nehnuteľností Žilina, Správa katastra Liptovský Mikuláš.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré tvoria predmet nájmu tejto zmluvy.

2. Premetom nájmu nie sú pozemky, na ktorých sa predmet nájmu nachádza. Tieto sú vo vlastníctve fyzických a právnických osôb a ich užívanie si nájomca zabezpečí sám.
3. Touto zmluvou prenajímateľ odovzdáva nájomcovi a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v bode 1 tohto článku zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
4. Nájomca bude využívať predmet nájmu výlučne na poskytovanie ubytovacích služieb, poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu a využívanie priestorov na kultúrne a spoločenské účely.
5. Uznesením OZ č. 2/2012 zo dňa 8.2.2012 bol schválený zámer predaja predmetu nájmu formou obchodnej verejnej súťaže.
Uznesením OZ č. 9/2012 zo dňa 14.3.2012 bol schválený zámer prenájmu predmetu nájmu.
6. Na vyhlásený zámer prenájmu predmetu nájmu sa prihlásil jeden uchádzač – nájomca podľa tejto zmluvy, ktorému boli zmluvné podmienky na nájom schválené uznesením OZ č. 15/2012 zo dňa 16.4.2012. Obecné zastupiteľstvo zároveň starostovi odporučilo uzatvoriť s nájomcom zmluvu v zmysle schválených zmluvných podmienok.

Čl. III.

Cena nájmu a služieb súvisiacich s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu v celkovej výške za predmet nájmu **3.000,00 €** (slovom Tritisíc eur) ročne, pričom vychádzali zo Znaleckého posudku č. 147/2011, ktorý vypracoval Ing. Majerčiak Marian, znalec z oboru stavebníctva odvetvia odhad nehnuteľností, dňa 20.12.2011, ktorým stanovil všeobecnú hodnotu predmetu nájmu.
2. Pre stanovenie ceny nájmu zmluvné strany použili kombináciu technickej a výnosnej hodnoty.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu v dvoch splátkach ročne a to:
k 30.06. bežného roka vo výške 1.000,00 € (slovom: Jedentisíc eur)
k 31.10. bežného roka vo výške 2.000,00 € (slovom: Dvetisíc eur)
Zmluvné strany sa dohodli, že za rok 2012 bude nájom prepočítaný vo výške alikvotnej časti ročného nájmu vzhľadom na platnosť a účinnosť zmluvy, pričom ponížená splátka o túto sumu bude prvá.
4. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Faktúry musia obsahovať všetky náležitosti daňového a účtovného dokladu, pričom sa zmluvné strany dohodli na 15-dňovej lehote splatnosti, faktúry musia byť doručené nájomcovi tak, aby mohol splniť svoj záväzok..
5. Nájomca sa zaväzuje, že dňom účinnosti tejto zmluvy bude uhrádzať všetky náklady spojené s odberom elektrickej energie s tým, že ku dňu účinnosti zmluvy spolu s prenajímateľom zabezpečia zmenu odberateľa elektrickej energie na odbernom mieste číslo 3207087 a táto zmena odberateľa bude platiť počas celej doby trvania nájmu. Prenajímateľ bude fakturovať nájomcovi náklady vo výške skutočného

množstva odobratej pitnej vody, meranej samostatným meradlom, ktoré zriadi nájomca na vlastné náklady v súčinnosti s prenajímateľom..

Čl. IV.

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom účinnosti tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu neurčitú .
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môže skončiť:
 - 2.1. Uplatnením prednostného práva prevodu vlastníctva predmetu nájmu na nájomcu v zmysle ďalších ustanovení tejto zmluvy a to ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníctva v katastri nehnuteľnosti v prospech nájomcu.
 - 2.2. Výpoveďou jednej zo zmluvných strán, pričom sa zmluvné strany dohodli na výpovednej dobe v trvaní 6 mesiacov a z týchto výpovedných dôvodov:
 - a) prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď v prípade nezaplatenia nájomného alebo jeho časti po lehote splatnosti viac ako 30 dní.
 - b) nájomca môže dať výpoveď v prípade ak mu prenajímateľ neumožní užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.
 - 2.3. Dohodou zmluvných strán k určitému dátumu.
 - 2.4. Jednostranným odstúpením od zmluvy môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah v prípade, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa. V tomto prípade skončí zmluvný vzťah posledným dňom v mesiaci, v ktorom prenajímateľ doručí nájomcovi oznámenie, že od zmluvy odstupuje.

Čl. V.

Ostatné podmienky nájmu.

1. Zmluvné strany sa dohodli na prednostnom práve prevodu vlastníctva predmetu nájmu v prospech nájomcu, pričom uplatnenie tohto práva si môže nájomca uplatniť najneskôr do päť rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Po tomto termíne toto právo nájomcu zaniká. V prípade rozhodnutia prenajímateľa, že predmet nájmu v budúcnosti odpredá sa zmluvné strany dohodli na budúcej kúpnej cene minimálne vo výške stanovenej podľa znaleckých posudkov č. 147/2011 vypracovaným znalcom Ing. Majerčiakom Marianom dňa 20.12.2011.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je poistený v Komunálnej poisťovni a.s. číslo poistnej zmluvy 441 9000667 a bude platiť poistné načas a v stanovenej výške. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu alebo predmetov prinesených do predmetu nájmu, nájomcom alebo jeho ubytovanými klientmi. Za tieto veci bude zodpovedný nájomca.
3. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktorá vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným alebo jeho klientmi , odhliadnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve

prenajímateľa v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu vedúcu k odstráneniu škody na náklady nájomcu.

4. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do predmetu nájmu, vykonávať akékoľvek stavebné zásahy alebo meniť povahu predmetu nájmu, s výnimkou bežnej údržby a opráv súvisiacich s užívaním predmetu nájmu na dohodnutý účel. Nájomca bežnú údržbu a drobné opravy vykoná na svoje náklady a nebezpečie.
5. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržiavania zmluvne dohodnutého účelu užívania a ostatných zmluvných podmienok, výlučne za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby, za predpokladu dodržania podmienok ochrany súkromia ubytovaných klientov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti vyplývajúce so zákona o požiarnej ochrane zabezpečí v súvislosti s účelom nájmu nájomca, ako aj povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu majetku a zdravia, ochranu životného prostredia a hygieny.
7. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené aj v prípade, keď táto zásielka bude druhej strane poštou vrátená ako zásielka adresátom neprevzatá.
8. Prenajímateľ a nájomca sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť druhej strane akékoľvek zmeny týkajúce sa údajov uvedených v tejto zmluve, ktoré súvisia so zmluvným vzťahom vyplývajúcim z tejto zmluvy.
9. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu nehnuteľnosti svojim obchodným menom, prípadne ďalšími informáciami o činnosti nájomcu v súvislosti s predmetom nájmu.
10. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na účel nájmu dohodnutý touto zmluvou.
Vstupné revízie a odborné skúšky výhradných technických zariadení (elektrické rozvody a bleskozvody) zabezpečí prenajímateľ na svoje náklady najneskôr do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy, pričom sa zaväzuje prípadné závady a nedostatky vyplývajúce z vykonaných vstupných revízií a skúšok odstrániť najneskôr do 15.6.2012. Ďalšie pravidelné revízie a skúšky počas trvania doby nájmu bude zabezpečovať nájomca.
11. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav predmetu nájmu a rozsah zariadenia predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do nájmu a prehlasuje, že si do budúcnosti nebude uplatňovať od prenajímateľa žiadne náhrady z toho plynúce.
12. Nájomca nesmie predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky ku zmluve musia byť urobené formou písomného dodatku.

2. Neupravené vzťahy zmluvných strán v tejto zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch s hodnotou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dva exempláre.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy, súhlasia s ním, prehlasujú, že uzavretie zmluvy urobili slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi ako oprávnení zástupcovia zmluvných strán.

Vo Vavrišove dňa 24. apríla 2012

Za prenajímateľa:

Za nájomcu

.....
Ľubomír Račko, starosta

.....
Jozef Červeňan

Príloha zmluvy:

1. List vlastníctva č. 442
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
3. Kópia živnostenského listu