

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

**Čl. I
Zmluvné strany**

Prenajímateľ: Obec Vavrišovo

Vavrišovo č. 40, 032 42 pošta Pribylina
zastúpená: Ľubomírom Račkom, starostom
IČO: 00315834
DIČ: 2020581695
Bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: 22621342/0200
Registrácia: zo zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení
neskorších predpisov

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Mgr. Peter Šmihula

Benadova 17, 040 22 Košice
IČO: 45992762
DIČ: 1071612520
IČ DPH: SK1071612520
Bankové spojenie: Tatrabanka a.s.
číslo účtu: 2612728691/1100
Registrácia: Obvodným úradom Košice číslo ŽR: 820-69672

(ďalej len nájomca)

**Čl. II
Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nasledovné nehnuteľnosti:

- 1.1. Budova Športhotela s. č. 280 na parcele C-KN č. 1097/2 k. ú. Vavrišovo, zapísaná na LV č. 442 vedenom Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Liptovský Mikuláš.
- 1.2. Pozemok parcela C-KN č. 1097/2, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1336 m², zapísaný na LV č. 442 vedenom Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Liptovský Mikuláš.

2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré tvoria predmet nájmu tejto zmluvy a zároveň prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné ťarchy, ktoré by bránili účelu tejto zmluvy.
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. V nadväznosti na uznesenie Obecného zastupiteľstva vo Vavrišove (ďalej len OZ) č. 37/2011 zo dňa 14.9.2011, ktorým bol schválený prenájom predmetu nájmu, bude účelom nájmu podľa tejto zmluvy využívanie predmetu nájmu nájomcom na ubytovacie, stravovacie služby a pohostinské činnosti v zmysle živnostenského listu č.820-69672 zo dňa 12.4.2012.

Čl. III. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu v celkovej výške za predmet nájmu 1 200,- EUR /slovom: jedentisícdivesto EUR/ ročne vrátane DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že cena nájmu bude garantovaná na obdobie dvoch rokov od účinnosti zmluvy. Po tomto termíne zmluvné strany prehodnotia cenu nájmu, pričom sa dohodli, že po uplynutí dvojročnej lehoty bude cena nájmu upravená smerom nahor maximálne do výšky trojnásobku pôvodne dohodnutej ceny nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi formou bezhotovostných platieb prevodom z účtu nájomcu v prospech účtu prenajímateľa č. 22621342/0200, vedený vo VÚB a.s. pobočka Liptovský Hrádok a to vo výške 1/12 ročného nájmu t.j. 100 ,- EUR /slovom: jednosto EUR/ mesačne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné bude nájomca uhrádzať bez vystavenia faktúr vždy najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca, pričom po prvýkrát bude nájomné uhradené za mesiac, ktorý bude nasledovať za mesiacom v ktorom bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný.
4. Nájomca sa zaväzuje, že dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi bude uhrádzať všetky náklady spojené s odberom všetkých energií výlučne spojených s budovou Športotelu podľa čl. II písmena 1.1. s tým, že k tomuto istému termínu zmluvné strany zabezpečia zmenu odberateľa elektrickej energie na odbernom mieste č. 3207084, zmenu odberateľa zemného plynu na odbernom mieste č. 4100035811(kuchyňa) a č. 4100035817 (ubytovňa), zmenu odberateľa pitnej vody na odbernom mieste 0679-510-0 a táto zmena odberateľa bude platiť počas celej doby trvania nájmu.
5. Stočné, miestne dane a miestny poplatok za komunálny odpad bude nájomca platiť prenajímateľovi a správcovi dane na základe osobitných predpisov.

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 za výpovedné dôvody sa považuje nedodržiavanie alebo porušenie zmluvných podmienok dohodnutých touto zmluvou.

2.3. Dohodou zmluvných strán k určitému dátumu.

2.4. Jednostranným odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán len v zmysle § 679 Občianskeho zákonníka a v prípade prenajímateľa tento môže odstúpiť od zmluvy aj pri nedodržaní zmluvnej podmienky uvedenej v čl.V. bod 5.

Čl. V.

Ostatné podmienky nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na prednostnom práve prevodu vlastníctva predmetu nájmu v prospech nájomcu.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je poistený v Komunálnej poisťovni, a.s., číslo poisťky 4419000667, ktorá je k nahliadnutiu u prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že poistné bude platiť 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 klientmi. Za tieto veci bude zodpovedný nájomca. V prípade poistnej udalosti na predmete nájmu nájomca túto skutočnosť bezodkladne oznámi prenajímateľovi a bude s ním pri odstraňovaní poistnej udalosti úzko spolupracovať,
3. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas na možnosť dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe za predpokladu dodržania účelu nájmu podľa tejto zmluvy, prípadne služieb súvisiacich s účelom nájmu. V prípade, že nájomca dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť nájomcovi najneskôr do účinnosti zmluvy o podnájme, pričom všetky práva a povinnosti plynúce z tejto zmluvy pre nájomcu voči prenajímateľovi ostávajú na nájomcovi.

4. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu:

- v priestoroch budovy Športhotela poskytne Telovýchovnej jednote Liptov Vavrišovo priestory na ich činnosť v suteréne a prvom nadzemnom podlaží v rozsahu 119,60 m², (zakreslené v prílohe č. 3. a 4. tejto zmluvy). Poskytovanie služieb spojených s užívaním týchto priestorov si nájomca zmluvne upraví priamo s TJ Liptov Vavrišovo. Telovýchovná jednota Liptov v plnom rozsahu zodpovedá za prenajaté priestory a nebude si uplatňovať voči nájomcovi žiadne nároky, ktoré neboli dohodnuté v tejto zmluve.

- na pozemku C-KN č. 1097/2 umožní prenajímateľovi jeho využívanie formou parkovania motorových vozidiel účastníkov a návštevníkom podujatí organizovaných prenajímateľom a TJ Liptov Vavrišovo.

5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, jeho klientmi, alebo podnájomníkom 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.

6. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do predmetu nájmu, vykonávať akékoľvek stavebné zásahy alebo meniť povahu predmetu nájmu, s výnimkou bežnej údržby a opráv, stavebných úprav písomne vopred dohodnutých s prenajímateľom, ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu na dohodnutý účel. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky tieto práce bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady (aj po uplynutí dvoch rokov od účinnosti zmluvy), čomu zodpovedá dohodnutá cena nájmu a nájomca si nebude cenu týchto opráv, udržiavacích prác a stavebných úprav v budúcnosti uplatňovať u prenajímateľa. V prípade, že stavebné práce alebo opravy technologických zariadení budú mať charakter investícií, ktorými sa zhodnotí majetok prenajímateľa v zmysle osobitných predpisov, zmluvné strany sa zaväzujú, že uzatvoria pred vykonaním takýchto prác osobitnú písomnú dohodu, v ktorej budú dohodnuté konkrétne podmienky investovania, zhodnotenia majetku a jeho odpisovania.

Špecifikácia rozsahu konkrétnych opráv a stavebných prác vrátane technologických zariadení s finančným krytím bude dohodnutá jedenkrát ročne, a to predložením zámeru opráv a stavebných prác prenajímateľovi s vyhodnotením realizácie za uplynulý rok. Prvý zámer opráv a stavebných prác predloží nájomca prenajímateľovi pri podpise zmluvy a v ďalších rokoch do 15. januára bežného roku. Nájomca je oprávnený vykonávať opravy a stavebné práce len na základe schváleného zámeru v obecnom zastupiteľstve prenajímateľa s tým, že prenajímateľ je povinný sa vyjadriť k zámeru, resp. ho schváliť najneskôr do 10 dní od jeho predloženia nájomcom. Postupnosť jednotlivých opráv a stavebných prác bude sledovať odstránenie stavebno-technických, bezpečnostných a hygienických závad tak, aby bol naplnený účel nájmu – ubytovacie, stravovacie služby a pohostinská činnosť. Prenajímateľom odsúhlasený zámer sa stáva nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

7. 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 klientov nájomcu.

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu nehnuteľnosti svojim obchodným menom, prípadne ďalšími informáciami o činnosti nájomcu v súvislosti s predmetom a účelom nájmu.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé, že predmet nájmu v čase uzatvorenia tejto zmluvy nie je z technického a bezpečnostného hľadiska spôsobilý na účel nájmu dohodnutý touto zmluvou, čo je zohľadnené v cene nájmu a v zmluvných podmienkach uvedených v čl. V. bod 6 tejto zmluvy.
13. Vstupné revízie a odborné skúšky výhradných technických zariadení (elektrické rozvody a zariadenia, bleskozvody, plynové rozvody a zariadenia, tlakové nádoby, výťahy) 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, pričom na ich finančnom zabezpečení sa zmluvné strany dohodli takto: náklady na revízie alebo odborné skúšky do sumy 300,00 € bude hradiť nájomca, náklady nad 300,00 € budú hradiť obidve zmluvné strany každá vo výške jednej polovice celkovej sumy. Túto časť nákladov vyfakturuje nájomca prenajímateľovi bezodkladne po vykonaní revízie alebo skúšky s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa doručenia faktúry.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje dokončiť opravu časti strechy - (parapety na strešných oknách a odkvapové rúry, hromozvod) najneskôr do 15. júna 2012 na vlastné náklady. V opačnom prípade túto opravu zabezpečí nájomca na vlastné náklady, ktoré budú prenajímateľom bezodkladne vyfakturované.

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 jej zverejnenia na webovom sídle Obce Vavrišovo. Predmet zmluvy bude protokolárne odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom dňom účinnosti tejto zmluvy.
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 30. apríla 2012.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ľubomír Račko, starosta

.....
Mgr. Peter Šmihula

Príloha zmluvy:

1. Kópia listu vlastníctva č. 442
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
3. Pôdorys suterénu
4. Pôdorys 1. nadzemného podlažia
5. Výpis zo živnostenského registra nájomcu