

ZMLUVA

o nájme nehnuteľností

Prenajímateľ: **Obec Paňovce**
V zastúpení: Ing. Rozália Juhászová, starostka obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 0439762001/5600
DIČ: 2020746167
IČO: 00324 591

Nájomca: **Zabavkov-Tvolilkovo s.r.o.,**
Oravská 5
08001 Prešov
Zastúpená: Martina Karabinošová
IČO: 55 911 609
IČ DPH: 21 22 128 525
Telefón: 0907 282 004
Mail: zabavkovotvorilkovo@gmail.com
Číslo účtu: SK02 1100 0000 0029 4616 2165

uzatvárajú zmluvu o nájme nehnuteľností (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 309 kat. územia Paňovce, obec Paňovce, okres Košice -okolie, ako budova športového zariadenia č. súpisné 171 a parcely KN-C č. 658, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 474 m², na ktorej je budova postavená.
2. Predmetom nájmu je:
 - a) Časť budovy športového zariadenia č. súpisné 171 a to terajšie priestory baru a priestory pre personál, malý sklad, chodba a vstupy do sociálnych zariadení, sociálne zariadenia, salónik, priestory nad barom všetko vo výmere 147,19 m². Grafické znázornenie predmetu nájmu je prílohou č. 1 zmluvy.
 - b) Nebytové priestory vo vonkajšom priestore pri vstupe do športového areálu a to: vstupná terasa, detské ihrisko, detské prvky za budovou, pivné súpravy, paletové súpravy na sedenie, drobné príslušenstvo (kotel, gril) a vonkajší areál

vo výmere v rozlohe 600 m², vedené na súp. č. 171, a parcela KN-C č. 659 v katastrálnom území Paňovce, obec Paňovce, okres Košice okolie.

3. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu vyšpecifikovaný v čl. I. bod 2 tejto Zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za úhradu.

Čl. II **Účel nájmu**

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu na prevádzku kaviarne, prevádzku rýchleho občerstvenia, vytvorenie detského kútika a eventových podujatí pre deti relaxačnú činnosť, ako aj ďalšie podnikateľské aktivity v súlade s predmetom jeho činnosti uvedeným v živn. oprávnení OU Prešove č. živn. reg.: 750-66192, pod bodom 1 a Zakladateľská listina o založení s.r.o.. tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bol spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Čl. III **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.05.2024 do 15.05.2030
2. Nájom zaniká
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou prenajímateľa
 - c) výpoveďou nájomcu,
 - d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom
3. Zmluvné strany môžu vypovedať túto zmluvu bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí **3** mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane. Uplynutím výpovednej lehoty výpoveď nadobúda účinnosť a záväzok vyplývajúci zo zmluvy zaniká.

4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch :
- ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, t.j. škoda nad 10 000,- eur
 - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať
 - ak nájomca neuhradí nájomné do 30 kalendárnych dní po jej splatnosti,
5. Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy v nasledovných prípadoch:
- ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenájomateľ v primeranej lehote neurobil potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné alebo
 - ak predmet nájmu sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmlúvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku koncu nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

Čl. IV

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Výšku nájomného si určili zmluvné strany dohodou nasledovne:
2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 400,- EUR,(slovom štyristo eur.) a je splatné do 15 dňa nasledujúceho mesiaca. Splátka bude uhradená prevodom na č. účtu SK 81 5600 0000 0004 3976 2001 .
3. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za povinné revízie elektrických rozvodov, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, komínov a protipožiarnych hydrantov, nákladov na obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, telekomunikačné služby (telefón, internet), energie, t.j. elektrina, plyn, teplo, teplá voda, vodné stočné, ktoré si nájomca bude uhrádzať sám.
Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si zabezpečí vo vlastnom mene dodávku a samostatný odber nasledovných služieb, a to elektrickej energie, telefón, plyn, teplo, teplá voda. Za uvedené služby bude nájomca platiť priamo dodávateľom týchto služieb na základe samostatných meračov. Prenajímateľ má nainštalovaný podružný elektromer na odber elektriny v priestoroch TJ a to: telocvičňa a šatne.

4. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bola oznámená miera inflácie cien.

Čl. V Podnájom

1. Nájomca berie na vedomie že Prenajímateľ - obec Paňovce bude naďalej poskytovať bezodplatne telocvičňu nachádzajúcu sa v budove športového zariadenia č. súpisné 171 a športový areál, t.j. futbalové ihrisko Združeniu Telovýchovnej jednoty Družstevník Paňovce podľa jeho potreby, najmenej však v nasledovnom rozsahu: tri krát do týždňa na tréning, 4 krát do mesiaca na futbalové zápasy, pre všetky vekové kategórie Združenia Telovýchovnej jednoty Družstevník Paňovce.
2. Nájomca berie na vedomie že Prenajímateľ - obec Paňovce bude naďalej využívať priestory športového areálu, t.j. t.j. okolie javiska, samotné javisko a prírodné sedenie, na akékoľvek podujatia pripravované obcou na obecné účely a to: na akcie Zahájenie leta, Obecné dni, Deň detí, Ukončenie leta, prípadne iné vopred dohodnuté akcie.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca prenajímal predmet nájmu tretej osobe na základe požiadavky tretej osoby na akcie, sústreďenia a zasadnutia v súlade s účelom využitia predmetu nájmu avšak bez používania vonkajšieho reproduktora a len v rámci prevádzkových hodín určených VZN obce Paňovce
4. Prenajímateľ nesúhlasí s tým, aby nájomca používal reproduktor na počúvanie hudby vo vonkajších priestoroch mimo podujatí organizovaných obcou Paňovce.
5. Prenajímateľ povoľuje rodinné a priateľské posedenie vo vonkajších priestoroch avšak bez používania vonkajšieho reproduktora len v rámci prevádzkových hodín určených VZN obce Paňovce

Čl. VI Vyhlásenia, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany prehlasujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu ku dňu vzniku nájmu v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu nájomcom.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromeru, ku dňu odovzdania predmetu nájmu. Odpočet spolu s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpísali nájomca i prenajímateľ a tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a v súlade s dohodnutým účelom tejto zmluvy a je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla žiadna škoda. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy predmetu nájmu jednorazovo do výšky 1000 eur. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Nájomca nesmie vykonať zmeny na prenajatých veciach bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konaní, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích práv iných osôb v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu.
7. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej prevencie.
8. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
9. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
10. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.

11. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
12. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť pri užívaní predmetu nájmu poriadok, čistotu. Upratovanie predmetu nájmu si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady. Nájomca zabezpečuje tiež kosenie prenajatého areálu, t.j. priestory pred vstupom do areálu po elektrický stĺp, okolie smetných nádob, priestory detského ihriska a okolia, okolie za priestormi bar po betónovú platňu, plochu po malé javisko, tak často, ako to bude vyžadovať potreba aby bolo zabezpečené nerušené užívanie areálu na relaxačné a rekreačné účely a aby nedochádzalo k šíreniu burín. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu. (výmenu svietidiel, výmenu vodovodných batérií, dverí, vymalovanie priestorov, drobné opravy prevádzky.)
14. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za vnesené veci a zariadenia, ktoré si nájomca ochraňuje sám, tieto si môže pre prípad poškodenia, zničenia, alebo straty poistiť a výhradne sám zodpovedá za vzniknutú škodu na týchto veciach, a to z akéhokoľvek dôvodu s výnimkou zavinenia prenajímateľa.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že ak spôsobí nájomca svojim zavinením prenajímateľovi škodu, je povinný ju uhradiť. Ak spôsobí prenajímateľ svojim zavinením nájomcovi škodu, je povinný ju uhradiť.
16. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 10 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
17. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 5 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a to odpočet stavu elektromerov, plynomerov a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl. VII

Zodpovednosť za škodu


1. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu a to činnosť prevádzky zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomca. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti. Neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme tvorí poistná zmluva, príloha č. 5.
2. Nájomca je povinný do 1 dňa oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá za škodu vzniknutú v dôsledku vyššej moci.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**


1. Vzťahy neupravené touto zmluvou tykajúce sa prenájmu nehnuteľností definovaných v čl. I bod 2 písm. a) a písm. b) Zmluvy sa riadia ustanoveniami zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Ak v priebehu užívania vzniknú nepredvídané skutočnosti v tejto zmluve neupravené, budú riešené predovšetkým vzájomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu.
3. Pre doručovanie písomnosti platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo, dňom keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú. Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v tejto zmluve pri zmluvných stranách.- prenajímateľ - obec Paňovce, Paňovce 95, 044 71 Paňovce a nájomca Zabavkov-Tvorilkovo s.r.o., Oravská 5, 080 01 Prešov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia a nahrádza všetky predchádzajúce dojednania, písomné i ústne vzťahujúce sa k tejto zmluve.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
6. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
8. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
9. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Paňovce uznesením č. 17/2024, zo dňa 29.04.2024, ktoré tvorí prílohu č. 6 tejto zmluvy.
10. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.

V Paňovciach, dňa 13.05.2024


.....
Prenajímateľ
Ing. Rozália Juhászová
starostka obce




.....
Nájomca