

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzavretá podľa §§ 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Obec Hrnčiarovce nad Parnou, so sídlom Farská 37, 919 35 Hrnčiarovce nad Parnou
zastúpená: Mgr. Marcel Škorec, starostom obce
IČO: 34007521
DIČ: 2021149845
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:

Piza Wau, s r.o. so sídlom Farská 4646/18, 919 35 Hrnčiarovce nad Parnou
zastúpená: Ľubošom Delinčákom
IČO: 51041898
DIČ: 2120572927
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu:

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Hrnčiarovce, obec Hrnčiarovce nad Parnou, zapísaných na Liste vlastníctva č. 1400 Okresného úradu Trnava, katastrálny odbor, ako:
 - a) POZEMKY:
 - parcela registra „C parc.č. 1209/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1871 m²
 - parcela registra „C parc.č. 1209/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 752 m²
 - b) BUDOVY:
 - telocvičňa s.č. 4625 postavená na pozemku parc.č. 1209/2, nachádzajúca sa na poštovej adrese Farská 35, 919 35 Hrnčiarovce nad Parnou

2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom hnutel'ného vybavenia a zariadenia podľa prílohy č. 2.

3. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi:

- a) telocvičňu s.č. 4625 postavená na pozemku parc.č. 1209/2 s príslušenstvom, ktoré tvorí: samotný priestor telocvične (hracia plocha), šatne, sprchy, bufet, zasadačky, kancelárie, chodby a sociálne zariadenia, hľadisko, bowlingová dráha (2 x), technické vybavenie bowlingu;
- b) časť pozemku parcela registra „C parc.č. 1209/1 v rozsahu pred vstupom do telocvične, kde je umiestnené vonkajšie sedenie tak ako je existujúce oplotenie tohto pozemku.
- c) Hnutel'né vybavenie podľa prílohy č. 1 k tejto zmluve.
(ďalej len „Predmet nájmu“)

4. Predmet nájmu nájomca touto zmluvou preberá do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

II.

Účel nájmu

- 1. Nájomca sa zaväzuje Nehnutel'nosti využívať na športovú, relaxačno-rehabilitačnú a spoločenskú činnosť, vrátane prevádzkovania bufetu s prípravňou jedál a bowling.
- 2. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že Nehnutel'nosti sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

III.

Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.05.2022.

IV.

Nájomné, jeho splatnosť a úhrada za služby

- 1. Nájomné za Predmet nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 18 000,- EUR ročne s DPH. Takto dohodnuté nájomné je splatné mesačne vopred, t.j. vo výške **1 500,-EUR** k 15. dňu mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet prenajímateľa č. SK62 1111 0000 0066 0368 1009 vedený v UniCredit bank pobočka Trnava

2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ odpúšťa nájomcovi dohodnuté nájomné za mesiace máj 2022, jún 2022, júl 2022 a august 2022 za účelom úpravy Predmetu nájmu a nájomca je povinný uhrádzať dohodnuté nájomné počnúc mesiacom september 2022.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté ceny za dodávku energií a služieb spojených s nájmom. Nájomca uzavrie zmluvy o dodávke služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (dodávka plynu, elektrickej energie, odvoz tuhého komunálneho odpadu, vodné a stočné, telekomunikačné poplatky) priamo s dodávateľmi týchto služieb.
4. Prenajíateľ je oprávnený jednostranným oznámením nájomcovi počnúc rokom 2024 upraviť každoročne cenu nájomného o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ak je táto vyššia než 0 %) za predchádzajúci kalendárny rok počnúc prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej oficiálnom vyhlásení. Za základ pre výpočet zvýšeného nájomného sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - dohodou
 - výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
2. Prenajíateľ a nájomca sú oprávnení zmluvu vypovedať písomne, aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je **šesť (6)** mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení.
3. V prípade, ak nájomca:
 - a) je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb spojených s nájmom viac ako 15 dní,
 - b) alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomného upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - c) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa,môže prenajíateľ zmluvu vypovedať s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Pre zabezpečenie nezaplateného nájomného vznikne záložné právo na hnutelné veci nájomcu podľa § 672 Občianskeho zákonníka aj s možnosťou realizovať zádržné právo, pričom prenajíateľ má právo predmet nájmu a jeho zariadenie bezodplatne užívať a brať z neho úžitky počas realizácie záložného resp. zádržného práva do doby, kým nájomca nevyrovná svoj dlh na nájomnom.

VI.
Stavebné úpravy na Nehnuteľnostiach

1. Nájomca môže uskutočniť na Predmete nájmu stavebné úpravy, ktoré majú charakter technického zhodnotenia, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Stavebné úpravy povolené prenajímateľom bude nájomca vykonávať na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

VII.
Práva a povinnosti

1. Nájomca je povinný:
 - a) na Predmete nájmu vykonávať bežné opravy a údržbu a predchádzať škodám, ktoré by vznikli nedostatočnou údržbou;
 - b) oznámiť prenajímateľovi vždy písomne potrebu väčších opráv nad rámec bežnej údržby a havarijných opráv, pričom bežnou údržbou a opravami sa rozumejú opravy s predpokladanou výškou nákladov do 1.500,- EUR v jednotlivom prípade;
 - c) dodržiavať bezpečnostné predpisy, predpisy na úseku civilnej ochrany a protipožiarne predpisy a v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Zz. § 15 zriadiť ohlasovňu požiarov;
 - d) zabezpečiť úlohy bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany podľa zák. č. 314/2001 Z.z.. Zákona o ochrane pred požiarimi v znení neskôr vydaných predpisov;
 - e) dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, najmä ochrany vôd, ovzdušia a všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti nakladania s odpadmi;
 - f) vykonávať periodické odborné prehliadky a skúšky u vyhradených technických zariadení (tlakové, zdvíhacie, elektrické a plynové) v zmysle platných predpisov SR na vlastné náklady a odstrániť zistené nedostatky. Obsluhu môžu vykonávať pracovníci s platným osvedčením;
 - g) oznámiť prevádzkovanie živnosti na príslušný úrad (životné prostredie, PO, živnostenský odbor a pod.);
 - h) užívať prenajatý majetok so starostlivosťou riadneho hospodára a v prenajatých priestoroch udržiavať poriadok na vlastné náklady (dbať na riadne uloženie vecí, čistotu, odpratávanie snehu, odstraňovanie buriny, kosenie trávy a pod.);
 - i) umožniť vstup do prenajatých priestorov prenajímateľovi za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok nájmu, pričom nájomca nesmie byť kontrolou zbytočne obťažovaný;
 - j) v prípade konania sa väčšej akcie zabezpečiť na vlastné náklady strážnu službu na udržanie verejného poriadku.
2. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením povinností podľa predchádzajúcich ustanovení zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje:
- a) bezplatne prenechať priestor telocvične (palubovka) vrátane príslušenstva (šatne, sprchy) do užívania pre Základnú školu v Hrnčiarovciach nad Parnou po celú dobu nájmu v dopoludňajších hodinách v rozsahu podľa potrieb vyučovacieho procesu na vyučovanie predmetu Telesná výchova a minimálne 2 hodiny týždenne v poobedňajších hodinách na športový krúžok vždy po dohode s riaditeľom školy;
 - b) bezplatne prenechať priestor telocvične (palubovka) vrátane príslušenstva (šatne, sprchy) do užívania pre žiacke a mládežnícke družstvá (predpríprava, príprava, žiaci, starší žiaci, dorast) ŠK Rapid v trvaní od 1. októbra do 31. marca v rozsahu 6 hodín týždenne;
 - c) bezplatne prenechať priestor telocvične (palubovka) vrátane príslušenstva (šatne, sprchy) do užívania pre DHZ (hasiči) v rozsahu max. 1 hodina týždenne v čase podľa dohody.
4. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu dať do podnájmu tretím osobám, ani tento predmet žiadnym spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem bodu 5. tohto článku.
5. Nájomca je oprávnený využívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom a v rámci toho poskytnúť predmet nájmu za poplatok podľa aktuálneho cenníka nájomcu do užívania iným osobám na účel podľa tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- a) odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel,
 - b) vykonať na vlastné náklady opravy Predmetu nájmu presahujúce bežnú údržbu a opravy podľa čl. VII. ods. 1 pís. b),
 - c) poistiť Predmet nájmu (budovu).
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že:
- a) odpisovať Predmet nájmu vo svojom účtovníctve bude prenajímateľ,
 - b) o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu stručný protokol, obsahom ktorého bude súpis odovzdávaných hnutelných vecí, stav Predmetu nájmu, stavy spotreby energií
 - c) počas užívania telocvične Základnou školou v Hrnčiarovciach nad Parnou bude zamedzený prístup do hľadiska (na tribúnu) a nájomca zabezpečí aby tretie osoby, ktoré budú v Predmete nájmu neobmedzovali ani žiadnym spôsobom nenarušovali vyučovací proces žiakov v Predmete nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude kompenzovať prenechanie priestorov podľa bodu 3. písm. b) a c) vo výške 25 EUR/ hodina a to tak, že nájomca predloží prenajímateľovi do 3. dňa mesiaca faktúru s priloženým súpisom skutočne čerpaných hodín podľa bodu 3. písm. b) a c) v predchádzajúcom ukončenom mesiaci s presnou časovou špecifikáciou.
9. V prípade námietok prenajímateľa k súpisu (najmä rozsah nebude zodpovedať skutočnému stavu), je nájomca povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 3 dní od písomného oznámenia takýchto námietok, prísť s prenajímateľom k rokovaniu o námietkach a

prípadné nedostatky súpisu odstrániť. Ak sa námietky prenajímateľa k súpisu ukážu ako opodstatnené, nájomca je povinný zaslať prenajímateľovi nový opravený súpis s opravenou faktúrou, pričom lehoty začínajú plynúť doručením opravenej faktúry prenajímateľovi nanovo.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľ písomne nevznesie opodstatnené a vecné námietky voči zaslanému súpisu platí domnienka, že prenajímateľ so zaslaným súpisom súhlasí.

VIII. Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca bude v omeškaní s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca v prípade zániku nájmu nevyprace prenajaté priestory a neodovzdá ich nájomcovi ku dňu skončenia nájmu, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1 500,- EUR.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v prípade nesplnenia povinnosti podľa čl. VII. ods. 3., 4. tejto zmluvy je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a dodatky k tejto zmluve sa uskutočňujú výlučne v písomnej forme.
3. Zmluva je uzavretá v 2 vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží 1 vyhotovenie a prenajímateľ 1 vyhotovenie.
4. Súčasťou tejto zmluvy je aj aktuálny výpis z obchodného registra nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po zapísaní zmeny údajov v registri týkajúce sa zmeny názvu, sídla a štatutárnych orgánov oznámi prenajímateľovi do troch dní po vykonaní zápisu zmeny v Obchodnom registri.

5. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy a jej prílohami a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).
7. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu bydliska/sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa bydliska/sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bydliska/sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím desiateho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak zmluvná strana ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu jej odmietnutia prevzatia.
8. Prílohy: 1. Zoznam vybavenia
 2. Výpis z obchodného registra nájomcu
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s jej obsahom riadne oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Hrnčiarovciach nad Parnou, dňa 19.4.2022

prenajímateľ:

nájomca:
