

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

medzi

prenajímateľom: Obec Demänovská Dolina

Sídlo: Demänovská Dolina 258, 031 01 Demänovská Dolina

IČO: 00315168

DIČ: 2020581321

Zastúpená Ing. Jakubom Vojtekom – starostom obce

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

číslo účtu: 19529342/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomcom:

HOLIDAY TOUR, s. r. o.

Sídlo: Demänová 262, 031 01 Liptovský Mikuláš

IČO: 36 615 706

DIČ: 20 22 217 901

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina

Zastúpená: Annou Dobrodenkovou

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.

333447652/0900

(ďalej len „nájomca“)

ČLÁNOK I. PREDMET NÁJMU

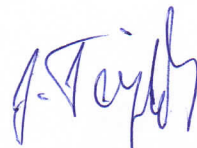
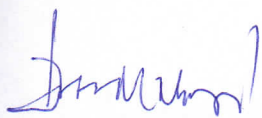
- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Žiline, Správa katastra Liptovský Mikuláš, v liste vlastníctva č. 277 pre katastrálne územie Demänová, mesto Liptovský Mikuláš, ako sociálno-prevádzková budova súpisné číslo 296 postavená na parcele č. C-KN 857/4 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 555 m².
- 1.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v sociálno-prevádzkovej budove súpisné číslo 296 postavené na parcele č. C-KN 857/4 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 555 m² v katastrálnom území Demänová, mesto Liptovský Mikuláš, zapísanej na Správe katastra Liptovský Mikuláš v liste vlastníctva č. 277, a to:

nebytové priestory:

a) všetky nebytové priestory na prvom poschodí 329,06 m²

b) ¼ z nebytových priestorov čísla 24, 35, 36 špecifikované v prílohe č. 1 a celá
rozloha č. 21, 22, 39, 27 na prízemí špecifikovaná v prílohe č. 1 57,885 m²

Spolu všetky nebytové priestory: 386,945 m²



Podrobná špecifikácia prenajatých nebytových priestorov je uvedená v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 1.3. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania nebytové priestory popísané a špecifikované v odseku 1.2. písm. a) a písm. b) tohto článku zmluvy, ako aj zariadenie a hnuiteľné veci popísané a špecifikované v prílohe č.2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, a to na základe inventúry vykonanej dňa 30. 9. 2011.
- 1.4. Prenajímateľ za účelom parkovania motorových vozidiel nájomcu a jeho návštevníkov touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania aj časť pozemku parcely č. C-KN 857/4 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 555 m² v katastrálnom území Demänová zapísaného na Správe katastra Liptovský Mikuláš v liste vlastníctva č. 277, a to 10 parkovacích miest pre osobné motorové vozidlá, ktoré vyčlení prenajímateľ. Predmetných 10 parkovacích miest bude vyznačených pred podpisom zmluvy a budú pred vstupom do budovy.

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. odseku 1.2. písm. a) a písm. b), odseku 1.3. a odseku 1.4. tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za účelom prevádzkovania ubytovacích služieb, doplnkových služieb predovšetkým pre ubytovaných hostí, zmenárenskej činnosti a činnosti cestovnej agentúry v rozsahu podľa predmetu činnosti nájomcu.
- 2.2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výhradne za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
- 2.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je podľa stavebno-technického určenia spôsobilý na dohodnutý účel nájmu a toto užívanie zodpovedá aj kolaudačnému rozhodnutiu príslušného stavebného úradu.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje, že bude rešpektovať predpisy protipožiarnej ochrany, bezpečnosti pri práci a ostatné súvisiace predpisy a nariadenia týkajúce sa predmetu činnosti na svoje riziko a vlastné náklady.
- 2.5. Prenájom predmetných nebytových priestorov nájomcovi bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Demänovská Dolina č. 65/2011 zo dňa 29. 07. 2011.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

- 3.1. Nebytové priestory popísané a špecifikované v článku I. ods. 1.2. písm. a) a písm. b) tejto zmluvy, zariadenie a hnuiteľné podľa článku I. ods. 1.3. tejto zmluvy a časť pozemku podľa článku I. ods. 1.4. prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania na dobu určitú, a to od 1. októbra 2011 do 30. septembra 2016, t.j. na dobu piatich rokov.

- 3.2. Prenajímateľ môže vypovedať túto nájomnú zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Dohodnutá výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 3.2.1. Prenajímateľ môže vypovedať túto nájomnú zmluvu aj z dôvodu rekonštrukcie (stavebných úprav) predmetných nebytových priestorov ako aj z dôvodu rekonštrukcie celého objektu sociálno-prevádzkovej budovy so s. č. 296. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 3.2.2. Prenajímateľ oboznámi nájomcu o pripravovanej rekonštrukcii 3 mesiace pred začatím realizácie rekonštrukcie. Výpoveď podľa bodu 3.2.1. môže byť nájomcovi doručená len v termíne od 1.2. do 30.04. bežného roka alebo v termíne od 01.07. do 30.09. bežného roka.
- 3.3. Nájomca môže vypovedať túto nájomnú zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Dohodnutá výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 3.4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť v prípade,
- a) ak nájomca vykonáva na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného po dobu dlhšiu ako 15 dní;
 - c) ak nájomca užíva prenajatú vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda;
 - d) ak nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe
 - e) ak nájomca nesplní oznamovaciu povinnosť týkajúcu sa nutnosti vykonania opravy predmetu nájmu, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ a ak v dôsledku toho došlo ku vzniku škody na predmete nájmu.
- 3.5. Nájomný vzťah zanikne aj zánikom jednej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu. V prípade zániku jednej zo zmluvných strán s právnym nástupcom prechádzajú práva a povinnosti vzniknuté v zmysle tejto zmluvy na právneho nástupcu zaniknutej zmluvnej strany.
- 3.6. Nájomný vzťah zanikne aj zánikom predmetu nájmu.
- 3.7. Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a tento odovzdať prenajímateľovi v lehote 5 pracovných dní po dni skončenia nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 66,- EUR za každý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Právom na zaplatenie zmluvnej pokuty nie je dotknutý prípadný nárok prenajímateľa na náhradu škody.

ČLÁNOK IV.

VÝŠKA, SPLATNOSŤ A SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

- 4.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška ročného nájomného za užívanie predmetu nájmu je 19.000,- EUR (slovom: devätnásťtisíc eur). Nájomné za obdobie od 01.10.2011 do 31.12.2011 vo výške pomernej časti ročného nájmu (tri mesiace) t. j. vo výške 4750,-Eur je splatné do 15.12.2011. Nájomné za rok 2012 ako aj nasledujúce roky t. j. 2013, 2014 a 2015 je splatné v štvrtročných splátkach vždy k 1. januáru, k 1. aprílu, k 1. júlu, 1. októbru bežného roka vo výške $\frac{1}{4}$ stanoveného ročného nájomného. Nájomné za obdobie od 01.01.2016 do 30.09.2016 je splatné v troch splátkach a to k 01. januáru 2016, k 01. aprílu 2016 a k 01. júlu 2016 vo výške $\frac{1}{4}$ ročného nájmu. Presná špecifikácia výšky nájomné za celú dobu trvania nájomného vzťahu je určená v prílohe č. 3 tejto zmluvy.
- 4.2. Dohodnutú výšku ročného nájmu uvedenú v odseku 4.1. tohto článku zmluvy prenajímateľ zvýši pomerne o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok uvedenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V takomto prípade bude ročný nájom za rok 2012 zvýšený pomerne o mieru inflácie za rok 2011, ročný nájom za rok 2013 bude súčtom ročného nájmu za rok 2012 zvýšený o mieru inflácie za rok 2012 a rovnako sa bude postupovať aj v rokoch 2014, 2015 a 2016 trvania nájmu.
- 4.3. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (dodávka elektrickej energie, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu a iné), ktoré je nájomca povinný platiť priamo dodávateľom týchto plnení. Nájomca je povinný ku dňu uzavretia tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi ním uzavretú zmluvu o odvoze komunálneho odpadu. Za vodné zaplatí nájomca prenajímateľovi podľa skutočne nameranej spotreby úhradu na základe vyúčtovacej faktúry.

ČLÁNOK V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O prevzatí predmetu nájmu, popise jeho stavu, stave vodomera, počtu odovzdaných kľúčov, spíšu prenajímateľ a nájomca zápisnicu o faktickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 5.2. Prenajímateľ alebo iná ním poverená osoba sú oprávnení vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania ustanovení nájomnej zmluvy v prítomnosti nájomcu alebo inej ním poverenej osoby v bežných prevádzkových hodinách nájomcu a nájomca je povinný im tento vstup do predmetu nájmu umožniť. V prípade, ak nájomca neumožní prenajímateľovi alebo inej ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za splnenia uvedených podmienok, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 33,- eur za každé porušenie tejto povinnosti.
- 5.3. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať bez obmedzenia do nebytového priestoru s označením č. 21 v prílohe č.1 tejto zmluvy, ktorý má nájomca v prenájme a predmetný priestor je bezprostredne prepojený s ostatnými nebytovými priestormi, ktoré nájomca nemá v prenájme.

- 5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu opravy, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a ktoré nie je povinný vykonať nájomca a ktoré bránia nájomcovi v užívaní predmetu nájmu. Ak nájomca pre nesplnenie povinností prenajímateľa nemôže užívať predmet nájmu, nie je povinný za toto obdobie nemožnosti užívania predmetu nájmu na dohodnutý účel platiť nájomné. Právo neplatiť nájomné podľa tohto odseku nemožno započítať s prípadným právom prenajímateľa na zaplatenie nedoplatku na nájomnom.
- 5.5. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca označil predmet nájmu svojim obchodným menom.

ČLÁNOK VI. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 6.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel tejto zmluvy.
- 6.2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy.
- 6.3. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške, spôsobom a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve. Nájomca je povinný riadne a včas uhrádzať náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (dodávka elektrickej energie, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu a iné).
- 6.4. Nájomca je povinný platiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou predmetu nájmu, najmä vykonať na svoje náklady bežné opravy a údržbu ako maľovanie priestorov, oprava poškodenej dlážky, výmena žiaroviek, oprava rozbitých okien, kľučiek a zámkov a pod.
- 6.5. Nájomca platí v celom rozsahu náklady na odstránenie ním spôsobených škôd na predmete nájmu.
- 6.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali na predmete nájmu, bez ohľadu na to, či ich zapríčinil nájomca alebo iné osoby, vrátane nebezpečenstva vzniku škody. Nájomca je tiež povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Za škody spôsobené v prenajatých priestoroch zamestnancami nájomcu, jeho zákazníkmi alebo inými osobami, ktoré vstúpili do prenajatých priestorov, zodpovedá nájomca.
- 6.7. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých protipožiarnych a bezpečnostných predpisov týkajúcich sa predmetu nájmu.
- 6.8. Nájomca je povinný zabezpečiť prístup do prenajatého objektu v zimnom období v takom stave, aby nedošlo k úrazu pošmyknutím, prípadne zosuvom snehu alebo ľadových cencúľov zo strechy. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie okolia predmetu nájmu a udržiavať vyčlenené parkovacie plochy v prevádzkyschopnom stave.
- 6.9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do iného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.10. Nájomca je povinný umožniť bez obmedzenia prenajímateľovi t. j. starostovi obce a zamestnancom Obecného úradu vstup do prenajatého nebytového priestoru s označením č. 21 v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorý je bezprostredne spojený s ostatnými nebytovými priestormi, ktoré nájomca nemá v prenájme a sú vo vlastníctve prenajímateľa.

ČLÁNOK VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Prenajímateľ svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že predmet nájmu je poistený pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou pohromou a zaväzuje sa, že poistenie bude trvať po celú dobu nájmu. Poistenie zariadenia predmetu nájmu a zásob je povinnosťou nájomcu.
- 7.2. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy mu bol predmet nájmu uvedený v článku I. ods. 1.2. písm. a) a písm. b), ods.1.3. a ods.1.4. tejto zmluvy odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 7.3. Táto zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Demänovská Dolina č. 65/2011 zo dňa 29. 07. 2011.
- 7.4. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku. To isté platí aj pre zrieknutie sa písomnej formy.
- 7.5. Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa písomnosť za riadne doručенú dňom vrátenie písomnosti späť odosielateľovi poštovou službou.
- 7.6. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť, či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 7.7. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že ju neuzavreli v tiesni ani za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Demänovskej Doline dňa 31. 10. 2011

za prenajímateľa

Obec Demänovská Dolina.:

OBEČ Demänovská Dolina

Demänovská Dolina 258

031 01

Ing. Jakub Vojtek – starosta obce

za nájomcu

HOLIDAY TIME TOUR, s.r.o.

Demänová 262

031 01 Liptovský Mikuláš

IČO: 36615706 DIČ: 2022217901

Anna Dobrodenková - konateľ

Časový rozvrh platenia nájomného

P. č.	Obdobie	Dátum splatnosti	Výška splátky
1.	Od 01.10.2011 do 31.12.2011	k 15.12.2011	4750,-Eur (t. j. 1/4 z ročného nájmu tzn. 1/4 zo sumy 19 000 €)
2.	Od 01.01.2012 do 31.03.2012	k 01.01.2012	1/4 z ročného nájmu 19000 € + miera inflácie za rok 2011
3.	Od 01.04.2012 do 30.06.2012	k 01.04.2012	1/4 z ročného nájmu 19000 € + miera inflácie za rok 2011
4.	Od 01.07.2012 do 30.09.2012	k 01.07.2012	1/4 z ročného nájmu 19000 € + miera inflácie za rok 2011
5.	Od 01.10.2012 do 31.12.2012	k 01.10.2012	1/4 z ročného nájmu 19000 € + miera inflácie za rok 2011
6.	Od 01.01.2013 do 31.03.2013	k 01.01.2013	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2012 + miera inflácie za rok 2012
7.	Od 01.04.2013 do 30.06.2013	k 01.04.2013	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2012 + miera inflácie za rok 2012
8.	Od 01.07.2013 do 30.09.2013	k 01.07.2013	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2012 + miera inflácie za rok 2012
9.	Od 01.10.2013 do 31.12.2013	k 01.10.2013	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2012 + miera inflácie za rok 2012
10.	Od 01.01.2014 do 31.03.2014	k 01.01.2014	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2013 + miera inflácie za rok 2013
11.	Od 01.04.2014 do 30.06.2014	k 01.04.2014	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2013 + miera inflácie za rok 2013
12.	Od 01.07.2014 do 30.09.2014	k 01.07.2014	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2013 + miera inflácie za rok 2013
13.	Od 01.10.2014 do 31.12.2014	k 01.10.2014	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2013 + miera inflácie za rok 2013
14.	Od 01.01.2015 do 31.03.2015	k 01.01.2015	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2014 + miera inflácie za rok 2014
15.	Od 01.04.2015 do 30.06.2015	k 01.04.2015	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2014 + miera inflácie za rok 2014
16.	Od 01.07.2015 do 30.09.2015	k 01.07.2015	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2014 + miera inflácie za rok 2014
17.	Od 01.10.2015 do 31.12.2015	k 01.10.2015	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2014 + miera inflácie za rok 2014
18.	Od 01.01.2016 do 31.03.2016	k 01.01.2016	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2015 + miera inflácie za rok 2015
19.	Od 01.04.2016 do 30.06.2016	k 01.04.2016	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2015 + miera inflácie za rok 2015
20.	Od 01.07.2016 do 30.09.2016	k 01.07.2016	1/4 výšky ročného nájomného z roku 2015 + miera inflácie za rok 2015

