

Zmluva
o nájme nebytového priestoru a hnutel'ných vecí

uzatvorená podľa ustanovení zák. SNR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. v znení neskorších predpisov a § 43, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka medzi

na strane jednej:

1. Obec: **Obec Muráň**
Sídlo: Muráň 329, 049 01 Muráň
Zastúpený: Ing. Roman Goldschmidt – starosta obce
IČO: 0032853700
DIČ: 2020724717
Bankové spojenie: VUB, a.s., Revúca
Číslo účtu: 24 924582/0200
ďalej len **p r e n a j í m a t e ľ**

a na strane druhej:

2. Obchodné meno: **4 PUBLIC PROMOTION, s.r.o.**
Sídlo: Zvolenská cesta 4293/61, 974 05 Banská Bystrica
IČO: 45575428
IČ DPH: SK2023041548
Zastúpený: Peter Balogh
Bankové spojenie: VUB, a.s., Revúca
Číslo účtu: 2768041458/0200
ďalej len **n á j o m c a**

Čl. I.

Predmet nájmu nebytových priestorov

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:-

- parcela č.1453/38 - stavba, č.súp 380, o výmere 177 m
- parcela č. 1453/15, - dvor, o výmere 93m
- parcela č.1453/23, - záhrada o výmere 662m

evidovanej na Správe katastra Revúca, katastrálne územie Muráň, zapísanej na liste vlastníctva 778, príloha č. 1.

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. zmluvy pozostávajúce z prízemie:

- chodba, recepcia
- izba č. 1, č. 2
- sociálne zariadenie + práčovňa
- služobná izba
- sauna
- sklad č. 1, č. 2
- pivnica

Na 1 poschodí:

- chodba
- kuchynka
- spoločenská miestnosť
- izba č. 14
- sociálne zariadenie
- schodište

Na 2 poschodí:

- chodba
- izba č. 21,22,23,24,27,28,
- sociálne zariadenie 2 x
- schodište

Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 177 m²

Čl. II. Účel nájmu

1. Prenajatý nebytový priestor bude nájomca využívať na nasledujúci účel : **Ubytovacie služby**
2. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na vyššie uvedený účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu.

Čl. III Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromer, plynomer a vodomero, ku dňu odovzdania predmetu nájmu tvoriaci obsah protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcom po celú dobu trvania nájomného vzťahu s ohľadom na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstupovať do predmetu nájmu *so súhlasom/ v sprievode* nájomcu, alebo ním poverenej osoby za účelom vykonania kontroly dodržania podmienok tejto zmluvy, ako i uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu v bežných prevádzkových hodinách nájomcu. Okrem týchto prípadov je prenajímateľ, alebo ním poverená osoba oprávnení vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu len vo výnimočných prípadoch, ak si to vyžaduje havarijný stav. O tom musí nájomcu bezodkladne informovať.
Po dohode s nájomcom sú prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnení vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu mimo prevádzkový čas nájomcu a v jeho neprítomnosti, ak si to vyžaduje uskutočnenie opráv alebo úprav zo strany prenajímateľa.
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi k užívaniu telefónnu linku s t. číslom: **058/44 944 40**
alternatíva 2 (ak tam nie je telefónna linka a nájomca ju chce zriadiť):
7. Prenajímateľ súhlasí, aby v súčinnosti s ním sa nájomca zaregistroval u správcu telekomunikačných služieb ako majiteľ telefónnej stanice. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný zabezpečiť podľa dohody s prenajímateľom odhlásenie stanice, alebo jej prevedenie na prenajímateľa.

Čl. IV Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Zároveň je povinný uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa nižšie uvedených ustanovení tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, bežnú údržbu a upratovanie predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a schodnosť chodníkov priľahlých k nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie požiadaviek a povinností vyplývajúcich zo:
 - zákona č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov
 - zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a Zákonníka práce
 - iných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa k bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci
 - všeobecne záväzných právnych predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy

5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby, alebo sa dohodnúť na zabezpečení tejto služby s prenajímateľom. V

prvom uvedenom prípade je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má prenajímateľ previesť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr v lehote ôsmich dní, akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho názvu, sídla, identifikačných údajov, štatutárnych zástupcov, alebo bankového spojenia. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomnosti a iných úkonoch vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

8. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

9. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi v prípade potreby priestory ubytovne.

10. Po skončení nájmu je nájomca povinný do troch dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.

11. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. V. Nájomné.

1. Mesačné nájomné je 330 €. (slovom: Tristotridsať EUR)

2. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu, vrátane paušálnych platieb za povinné revízie elektrických rozvodov, rozvodov plynu, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, komínov a protipožiarneho hydrantu. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby (telefón, internet), ktoré si bude nájomca uhrádzať sám.

3. Nájomné je nájomca povinný platiť k 15 dňu kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

4. Nájomca je tiež povinný uhrádzať platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Uvedené platby zahŕňajú platby za dodávku médií (elektriny, plynu, teplej a studenej vody, tepla) pre predmet nájmu.

5. Vyúčtovanie platieb spojených s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, do 30 dní od obdržania vyúčtovania od dodávateľov médií. Nedoplatok, resp. preplatok je nájomca resp. prenajímateľ povinný uhradiť druhej strane do 30 dní od vyúčtovania platieb, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi nové sídlo, za účelom vyúčtovania platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6. Pri omeškaní s platbou nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej nariadením Vlády SR č. 87/1995 Z.z.. Úroky z omeškania sú splatné do 5 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplataenie tam stanoveným spôsobom.

7. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie nákladov preukázať.

8. Prenajímateľ umožní nájomcovi na požiadanie nahliadať do dokladov tvoriacich podklady pre vyúčtovanie nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

9. V období od 15.09.2013 – 31.12.2013 je výška nájmu stanovená na 1 €/mesiac (slovom: jedno euro).

Čl. VI. Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len so súhlasom prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej siete pred preťažením.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný s ohľadom na bežné opotrebenie. Nájomca nie je povinný odstrániť zmeny a úpravy so zachovaním ktorých vysloví prenajímateľ súhlas. Prenajímateľ v takom prípade uhradí nájomcovi hodnotu, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v dôsledku vykonaných zmien a úprav.
4. Predchádzajúci súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia (tabule a pod.).
5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. VII. Podnájom.

1. Odovzdať predmet nájmu do podnájomu inej osobe je nájomca oprávnený len na základe písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Za podnájom sa podľa tejto zmluvy nepovažuje poskytovanie ubytovacích služieb.

Čl. VIII. Zodpovednosť za škodu.

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomca.
2. Nájomca je povinný do 3 dní 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 osôb, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak 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. IX. Trvanie zmluvy.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 15.09.2013 do 31.12.2018.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
 - b) nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platbou nájomného a platieb spojených s užívaním predmetu nájmu
 - c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa hrubo porušujú poriadok, alebo kľud v prenajatom priestore a okolí
 - d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza premet nájmu, alebo zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájomu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa
 - f) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenájmal

3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:

- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal
- b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým užívania na dohodnutý účel
- c) prenajímateľ porušil svoju zmluvnú povinnosť preukázať odôvodnený nárast nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu podľa čl. V bod 8 tejto zmluvy.
- d) ak prenajímateľ neudržiava predmet nájmu v stave spôsobilom užívania na dohodnutý účel, a zmluvné strany sa nedohodli inak

4. Výpovedná lehota je 3 mesiace, začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

5. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.

6. Predĺženie zmluvy - je možné ustanoviť, že ak nedôjde do istého dátumu k písomnému prehláseniu jednej zo zmluvných strán, že trvá na ukončení zmluvy v zmysle bodu 1 tohto článku, má sa za to, že zmluva sa predlžuje o istú dobu.

Čl. X. Osobitné ujednania.

1. Zmluvné strany sa dohodli, na tom, že prenajímateľ poskytuje nájomcovi aj hnuťelný a ostatný majetok nachádzajúci sa v objekte prenajímanej nehnuteľnosti - penziónu a to v rozsahu prílohy č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Prenajatý hnuťelný a ostatný majetok nájomca pri ukončení nájomnej zmluvy odovzdá v stave primeranom miere opotrebovania a v množstvách ktoré tvoria prílohu č.2 (+/- 10%).

Čl. XI. Záverčné ustanovenia.

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zo zmluvných strán. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy 1-2 obsahujúce:

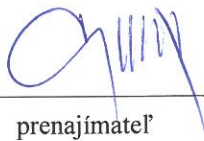
- List vlastníctva
- Súpis hnuťelného a nehnuteľného majetku

2. Akékoľvek dodatky, alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien uvedených v čl. V bod 8 tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené schváleniu Obecným zastupiteľstvom Muráň.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Muráni dňa 13.09.2013


prenajímateľ

OBEC MURÁŇ
IČO: 328537
DIČ: 2020724717
049 01 MURÁŇ

4 PUBLIC PROMOTION, s.r.o.
Zvolenská cesta 4293/61
974 05 Banská Bystrica
IČO: 45575428, IČ DIČ: SK2023041548

nájomca