

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 01/2011

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa
Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Turčiansky Ďur
v zastúpení: Ivan Bakoš – starosta
038 43 Kláštor pod Znievom
IČO: 00649139
Bankové spojenie: VÚB a.s. Martin
č. účtu: 13025362/0200

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: Tibor Šmál – Pohostinstvo JUPITER
Ďanová 20
038 42 Príbovce
IČO: 33582467
Bankové spojenie: ČSOB Martin
č. účtu: 4007872109

ďalej len „nájomca“

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto zmluvu s nasledovným obsahom:

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti so súpisným č. 6, ktorá sa nachádza v katastrálnom území obce Turčiansky Ďur na parcele registra „C“ č. 17/4 ako zastavaná plocha a je využívaná ako obecný úrad a budova služieb.
Uvedená nehnuteľnosť je vedená Správou katastra v Martine na liste vlastníctva č. 1, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu a užívania časť nehnuteľnosti bližšie

špecifikovanej v bode 1, Čl. I tejto zmluvy, a to miestnosti prízemného podlažia, ktoré sa aj doteraz využívali ako priestory pohostinstva a sú charakterizované ako:

Legenda miestností prízemia:

č. miestnosti	názov miestnosti	plocha m ²
1	pohostinstvo	23,20
2	výčap	6,80
3	salónik	14,90
4	chodba	2,50
5	WC ženy	2,80
6	WC muži	4,50
7	upratovačka	1,10
8	šatňa zamestnanci	2,00
9	predsieň – WC zamest.	1,10
10	chodbička	1,00
11	sklad fľašk. tovaru	8,80
12	terasa + schody	8,00

Celková výmera priestorov, ktoré sú poskytnuté do prenájmu predstavuje 77 m². Uvedené priestory sú vyznačené v situačnom pláne projektu stavby, ktorý vypracovala Ing. arch. M. Krajčirovičová - máj 2001.

2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. III, bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť za účelom prevádzky pohostinstva.

Čl. IV Doba nájmu

1. Na základe Uznesenia č. 03/2011 zo dňa 16.04.2011 a bodu C/2 Obecné zastupiteľstvo v Turčianskom Ďure schválilo uzatvoriť túto nájomnú zmluvu na dobu určitú a to na 10 rokov = od : 25.05.2011 - do: 24.05.2021.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Čl. V Nájomné

1. Na základe Uznesenia č. 03/2011 zo dňa 16.04.2011 a bodu C/2 Obecné zastupiteľstvo v Turčianskom Ďure schválilo výšku nájomného 9,70 Eur za jeden m² na rok.
2. Výške nájmu podliehajú len vnútorné priestory v celkovej výmere 69 m². Terasa + schody uvádzané v legende ako miestnosť č. 12 vo výmere 8,00 m² výške nájmu nepodliehajú.

3. Takto stanovená výška nájmu predstavuje celkovú čiastku 669,30 Eur za kalendárny rok.
4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné štvrťročne a to v sume: 167,325 Eur.
Za obdobie II. štvrťroka – od 25.05.2011 do 30.06.2011 nájomca uhradí nájomné v pomernej finančnej čiastke za 37 dní nájmu v sume: 67,85 Eur.
5. Nájomné je splatné za príslušný kalendárny štvrťrok vopred, najneskôr do posledného kalendárneho dňa predchádzajúceho štvrťroka po vystavení faktúry prenajímateľom.
Spôsoby platby:
 - a/ - prevodným príkazom na účet prenajímateľa
 - b/ - platbou v hotovosti na príjmový pokladničný doklad do pokladne prenajímateľa.
6. V prípade nezaplatenia dohodnutého nájmu podľa bodu 5 tohto článku zmluvy sa zmluvné strany dohodli na úroku z omeškania vo výške 14,5 % z dlžnej sumy.
7. Pre prípad omeškania s platením nájmu za obdobie dlhšie ako 30 kalendárnych dní si prenajímateľ vyhradzuje právo odstúpenia od zmluvy.

Čl. VI

Úhrada služieb

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť služby spojené s nájmom, konkrétne dodávku pitnej vody a odvoz odpadových a splaškových vôd.
2. Dodávku elektrickej energie si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a odber elektrickej energie bude napojený na elektromer vedený na nájomcu.
3. Dodávka pitnej vody je riešená v budove samostatným rozvodom, ktorý má vodomer v pohostinstve na orientačnú spotrebu. Po vystavení faktúry celkovej spotreby na hlavnom vodomere prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodnú na množstve vody, ktorá bude prefakturovaná nájomcovi s prihliadnutím k spotrebe zaznamenatej na podružnom vodomere.
4. Náklady za vývoz odpadových vôd zo septiku bude nájomca uhrádzať v pomernej časti s prihliadnutím k spotrebe vody, po vzájomnej dohode s prenajímateľom.
5. Miestny poplatok za vývoz a uskladnenie komunálneho odpadu a separovaného zberu bude nájomcovi predložený k úhrade platobným výmerom v zmysle prijatého všeobecného záväzného nariadenia obce pre príslušný kalendárny rok.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a/ - odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. II tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel,
 - b/ - nájomcovi umožniť voľný prístup do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu,
 - c/ - zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, aby nedochádzalo k jej poškodeniu,
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a/ - vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých priestorov avšak vždy za prítomnosti nájomcu,
 - b/ - obecné zastupiteľstvo ako samosprávny orgán obce má právo v každom volebnom

období prehodnotiť podmienky tejto zmluvy vo všetkých jej článkoch a to hlavne podľa finančného hospodárania Slovenskej republiky a prijatých zákonov o územnej samospráve a o obecnom zriadení,

3. Nájomca je povinný:

- a/ - predložiť prenajímateľovi overenú kópiu živnostenského listu, ktorý ho oprávňuje vykonávať podnikateľskú činnosť zmluvne dojednanú v Čl. III a bodu 2 tejto zmluvy,
- ✓ b/ - predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel a zmeniť dohodnutý účel užívania je možný len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- ✓ c/ - predmet nájmu užívať s riadnou starostlivosťou tak, aby sa zamedzila možnosť poškodenia obecného majetku,
- ✓ d/ - zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých priestorov a uhrádzať náklady s tým spojené
- ✓ e/ - písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia,
- f/ - po skončení nájmu odovzdať priestory pohostinstva v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,

✓ 4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a prípadné zmeny predmetu nájmu a možná úhrada vzniknutých nákladov musí byť riešená písomným dodatkom k tejto zmluve.

✓ 5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu tretej osobe a nesmie tento majetok žiadnym iným spôsobom ani zaťažiť.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou a nájomca je povinný takto spôsobené škody na obecnom majetku upraviť do pôvodného stavu. Na obmedzenie takýchto skutočností prenajímateľ navrhuje nájomcovi prenajaté priestory chrániť elektronickým bezpečnostným zariadením.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom je možné ukončiť aj kedykoľvek na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.
2. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť aj na základe porušovania zmluvných podmienok uzatvorených v tejto nájomnej zmluve a to najmä v Čl. III a bodu 2, Čl V a bodu 7, Čl. VI a bodov 4 a 5, Čl. VII a bodu 3 pís. b/, c/, d/, e/ a bodov 4 a 5.
3. K ukončeniu nájmu môže dôjsť aj na základe sťažností občanov susediacich v okolí pohostinstva za rušenie nočného kľudu.

Čl. IX

Spoločné dojednania

1. Ako prístupová cesta pre motorové vozidlá na zásobovanie a prístup pre zákazníkov slúži parcela č. 17/5 ako miestna komunikácia spevnená asfaltovým povrchom.

Ďalej parcela č. 17/1 ako zastavaná plocha - spevnená časť betónovými kockami.
Uvedené parcely nie sú majetkom obce a ani zastavaná časť pod budovou súp. č. 6 nie je majetkovo vysporiadaná. Vlastník pozemkov je spoločnosť AQUAKOR s.r.o., Partizánska 4, Žarnovica, IČO: 36046868 v zastúpení Ing. Emil Hanus.

2. Vstupnú časť do nájomných priestorov ako aj okolie budovy je potrebné udržiavať v čistote a poriadku tak, aby sa nehromadil nadmerný odpad vzniknutý prevádzkou pohostinstva. V zimnom období je potrebné zabezpečovať primeranú zimnú údržbu časti prístupovej cesty a vstupných schodov do pohostinstva.

Čl. X Záverečné dojednania

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomného dodatku na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
2. Vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch a každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
4. Táto najomná zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a nájomné podmienky plynú od 25.05.2011.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomnej zmluve porozumeli a na znak súhlasu ju vzájomne podpisujú.

Turčiansky Ďur:

19.5.2011

POHOSTINSTVO JUPITER
Turčiansky Ďur 6
TIBOR ŠMÁL, Ďanová 20
IČO: 33 582 467, IČ: 640825 6061/666
DKP: 6666608256061001

nájomca – T. Šmál
Pohostinstvo JUPITER



prenajímateľ: I. Bakoš
starosta obce

DODATOK č. 01/2018

k Nájomnej zmluve č. 01/2011 o nájme nebytových priestorov

uzatvorenej dňa 19. mája 2011

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obchodné meno: Obec Turčiansky Ďur
Sídlo: Turčiansky Ďur č. 6, 038 43 Kláštor pod Znievom
Zastúpený: Mgr. Peter Rusnák, starosta obce
IČO: 00649139
DIČ: 2020607391
Bankové spojenie: VÚB Banka, číslo účtu: 13025362/0200
(ďalej ako „prenajíateľ“)

Nájomca: Obchodné meno: Tibor Šmál – Pohostinstvo JUPITER
Miesto podnikania: Ďanová 20, 038 42 Príbovce
IČO: 33582467
Bankové spojenie: ČSOB Martin, číslo účtu: 4007872109/7500
(ďalej ako „nájomca“)

sa vzájomne dohodli a dňa 13. 5. 2018 bolo prijaté uznesenie č. 08/2018, ktorým poslanci OZ Obce Turčiansky Ďur schválili žiadosť nájomcu o zníženie nájmu za Pohostinstvo JUPITER z pôvodnej výšky nájmu 9,70 € za 1 m² na rok na 7,28 € za 1 m² na rok a frekvenciu splatnosti nájomného mení z doterajších trojmesačných splátok na splátky mesačné s platnosťou od 1. 7. 2018. Zníženie nájmu a zmena frekvencie platby nájomného sa účtovne upraví od 1. 7. 2018.

Z tohoto dôvodu sa upravujú v Nájomnej zmluve č. 01/2011 uzatvorenej 19. mája 2011

dotknuté články nasledovne:

Článok V.

Výška nájmu

Zmena bodov 1, 3, 4:

1. Na základe uznesenia č. 08/2018 zo dňa 13.05.2018 Obecné zastupiteľstvo v Turčianskom Ďure schválilo výšku nájomného 7,28 Eur za jeden m² na rok s platnosťou od 1. júla 2018.
2. Pôvodné znenie.
3. Takto stanovená výška nájmu predstavuje celkovú čiastku 502,32 Eur za kalendárny rok.
4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné mesačne a to v sume 41,86 Eur s platnosťou od 1. júla 2018.

Spôsoby platby: pôvodné znenie.

Článok IX.

Spoločné dojednania

V bode 1. sa mení údaj o vlastníkovi parcely č. 17/1 ako zastavanej plochy – uvedená parcela je majetkom Obce Turčiansky Ďur.

Článok X.

Záverečné dojednania

Zmena bodov 3, 4:

3. Dodatok je vyhotovený v štyroch rovnopisoch. Prenajímateľ a nájomca obdržia po dve vyhotovenia.
4. Tento dodatok č. 01/2018 nadobúda účinnosť podpisom obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že tomuto dodatku porozumeli, nemajú námietky a na znak súhlasu ho vzájomne podpisujú.

V Turčianskom Ďure dňa 01. 06. 2018

POHOSTINSTVO JUPITER

Turčiansky Ďur 6

TIBOR ŠMÁL, Ďanová 20

IČO: 33 582 467, DIČ: 660825 6061/666

DKP: 6666608256061001



nájomca Tibor Šmál – Pohostinstvo JUPITER

prenajímateľ Mgr. Peter Rusnák, starosta