

Zmluva o nájme

uzatvorená na základe ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Obec TRENČIANSKE STANKOVCE

Obecný úrad Trenčianske Stankovce 362
IČO: 00312100
913 11 Trenčianske Stankovce
Štatutárny zástupca: Ing. Eva Beňovičová – starostka
Č.ú. 0603681001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. STLF s.r.o.

Hodžova 23
911 01 Trenčín
IČO: 44 501 331
Štatutárny zástupca: Mgr. Róbert Rybníček – konateľ konajúci menom spoločnosti samostatne
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín v oddieli: Sro a vo vložke: 20997/R
Č.ú. 2544307253/0200

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluva“)

Čl. I

Predmet zmluvy a nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri záväzku prenajímateľa prenechať do užívania nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v odseku 2 tohto článku a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je objekt Oddychového Centra, reštaurácie, ubytovacej časti, zimnej záhrady v obci Trenčianske Stankovce, ktorý je vedený Katastrálnym úradom v Trenčíne, Správa katastra Trenčín v katastrálnom území Rozvadze na LV č. 454 ako:
 - a. Oddychové centrum – prevádzkový objekt – súpisné číslo 525 postavené na parcele registra „C“ č. 245/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 651 m² a to v členení reštaurácia, ubytovacia časť o celkovej výmere podlahovej plochy Oddychového centra vo veľkosti 608 m²
 - b. Zimná záhrada - súpisné číslo 525 postavená na parcele registra „C“ č. 245/13 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m²

(ďalej len „predmet nájmu“)

3. Celková výmera prenajatých priestorov činí 779 m².
4. Presný popis, lokalizácia a zariadenie nachádzajúce sa v predmete nájmu je uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu nájmu tak ako je špecifikovaný v čl. I, bod 2, písm. a), b) a má oprávnenie prenechať predmet nájmu touto zmluvou do užívania nájomcovi. Ak sa toto prehlásenie prenajímateľa v budúcnosti ukáže nepravdivým, resp. v rozpore so skutočnosťou, nájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať na výkon ubytovacích a reštauračných činností pre verejnosť a na prevádzku futbalovej akadémie futbalového klubu AS TRENČÍN, a.s., t.j. na výkon ubytovacích a pohostinných činností a organizáciu športových podujatí ako i v súlade s uznesením č. 40/2011 zo dňa 4.4.2011.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 € za každý začatý deň trvania porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške 20 € / m² čo celkovo činí 15 580,- € (slovom: pätnásťtisíc päťstoosemdesiat eur) bez DPH za jeden rok (t.j. 12 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov) trvania nájmu. Výška nájomného bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Trenčianske Stankovce č. 54/2011 zo dňa 27.05.2011.
2. Nájomca je povinný hradiť nájomné štvrtročne vopred vždy najneskôr do 15. dňa posledného mesiaca predchádzajúceho kalendárneho štvrtroka (t.j. najneskôr do 15.3., 15.6., 15.9., 15.12.) na účet prenajímateľa č.ú. 0603681001/5600 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi najneskôr 15 dní pred uplynutím príslušného štvrtroka. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Ak nájom začne v priebehu štvrtroka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, ktoré predstavuje 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy do konca príslušného kalendárneho štvrtroka. Takto vypočítané nájomné za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do konca najbližšieho kalendárneho štvrtroka sa nájomca zaväzuje uhradiť spolu s najbližšie splatnou úhradou za nájom nasledujúcou po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného podľa tejto zmluvy alebo v prípade omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uzavrie vo vlastnom mene a na vlastný účet zmluvy o dodávke príslušných energií do predmetu nájmu a zmluvy o dodávke súvisiacich služieb, t.j. zmluvy za dodávku elektrickej energie, dodávku plynu, vodné, stočné a odvoz odpadu budú uzatvorené priamo medzi dodávateľom týchto služieb a nájomcom a to do 10 pracovných dní odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu.
6. Každá faktúra prenajímateľa musí obsahovať povinné náležitosti účtovného dokladu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení, v opačnom prípade je nájomca oprávnený faktúru vrátiť prenajímateľovi bez zaplatenia. Nová lehota splatnosti v tomto prípade začína plynúť odo dňa doručenia novej, resp. opravenej faktúry.
7. Úhrada nájomného, prípadne ostatné finančné plnenia podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, s trvaním odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do uplynutia 8 rokov.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu najneskôr do 30.9.2011, o čom obe zmluvné strany spíšu odovzdávací protokol. Doba nájmu začína plynúť dňom 01.10.2011.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy vyvinú vzájomné úsilie za účelom uzatvorenia novej nájomnej zmluvy k predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a. odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť mu jeho nerušené užívanie po celú dobu trvania nájmu,
 - b. bez zbytočného odkladu pristúpiť k vykonaniu opráv, ktorých vykonanie je v zodpovednosti prenajímateľa.
 - c. na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zabezpečovať odborné prehliadky a kontroly požiarno-technických zariadení a iných technických zariadení v predmete nájmu a to konkrétne a menovite: plynových kotlov, elektriky a bleskozvodov, servisné prehliadky plynových kotlov, kontrolu hasiacich prístrojov a hydrantov a klimatizácie nachádzajúcej sa v predmete nájmu.
 - d. zabezpečovať plnenie úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi.
2. Nájomca je povinný:

- a. užívať predmet nájmu výlučne v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
 - b. vykonávať opravy predmetu nájmu a príslušenstva do výšky 200 EUR, opravy v rozsahu nad 200,- € znáša prenajímateľ, pokiaľ neboli zavinené nájomcom.
 - c. oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv, ktoré podľa tejto zmluvy, prípadne aplikovateľnej legislatívy zabezpečuje prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo iných zásahov. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov, znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností a za tým účelom umožniť prenajímateľovi resp. ním povereným osobám vstup do všetkých častí predmetu nájmu;
 - d. zabezpečovať plnenie úloh vyplývajúcich z právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vo vzťahu k svojim vlastným zamestnancom;
 - e. zabezpečiť zdarma stravu pre Obecný športový klub po majstrovských zápasoch odohraných počas sezóny pre futbalové mužstvá (žiaci, dorast, muži)
 - f. mať uzavreté poistenie vlastného hnutelného majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu po celú dobu trvania nájmu.
3. Nájomca je oprávnený robiť stavebné úpravy v predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na svoje vlastné náklady.
V prípade ak nájomca vykoná stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 3300 EUR a to aj opakovane v prípade opakovaného porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v tomto bode. Taktiež na zabudovanie zabezpečovacích a iných bezpečnostných zariadení nájomcom je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady v predmete nájmu zriadiť vlastné telefónne linky, počítačové siete a bezpečnostné zariadenia, inštalovanie zdravotníckej a inej technológie slúžiacej k výkonu jeho činnosti po dohode a s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Týmto udeľuje prenajímateľ písomný súhlas na prenechanie predmetu nájmu spolu s príslušenstvom do podnájmu obchodnej spoločnosti SHAS s.r.o. , Hodžova 23, 911 03 Trenčín, IČO: 44 501 218, ktorá je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín vo vložke: 20979/R a v oddiel: Sro.
6. Nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného za čas, po ktorý bez svojho zavinenia nemohol riadne užívať predmet nájmu alebo jeho časť. Zľava z nájomného sa určí v pomere k miere obmedzenia, resp. znemožnenia užívania predmetu nájmu nájomcom na dohodnutý účel.
7. Nájomca je povinný, v prípade výmeny kľúčov, odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok nájomcom a za týmto účelom vstúpiť do predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby po predchádzajúcom písomnom ohlásení nájomcovi. V prípade ak nájomca odmietne byť prítomný pri kontrole predmetu nájmu prenajímateľom, môže prenajímateľ vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu. Prenajímateľ ohlásí svoj zámer skontrolovať predmet nájmu písomne nájomcovi najmenej 2 dni pred plánovaným termínom kontroly predmetu nájmu. Prenajímateľ nie je povinný ohlásiť svoj vstup do predmetu nájmu v prípade ak hrozí bezprostredné nebezpečenstvo alebo škoda, ktorú je potrebné odvrátiť.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 7 dní, od kedy ku zmene došlo, oznámiť prenajímateľovi zmenu svojho obchodného mena, sídla, čísla účtu, prípadne iných identifikačných údajov
10. Nájomca si zabezpečí poistenie zariadenia v predmete nájmu, ktoré je v jeho vlastníctve bezodkladne po podpise tejto zmluvy na vlastné náklady.
11. Nájomca preberá na seba zodpovednosť za vlastných zamestnancov, ktorí sa v čase trvania nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako i za škody spôsobené na predmete nájmu podnájomcom.
12. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, nezabezpečením potrebných opráv, ďalej za škody spôsobené prevádzkovou činnosťou, ako aj za škody zavinené tretími osobami, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu so súhlasom nájomcu.

Čl. VI

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zaniká:
 - a. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c. písomnou výpoveďou jednej zmluvnej strany.
2. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu vypovedať v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán za podmienky, že dotknutá zmluvná strana písomne upozornila porušujúcu stranu na konkrétne

- porušenie tejto zmluvy a poskytla jej primeranú lehotu na nápravu (minimálne 30 dní) a v danej lehote k náprave nedošlo.
3. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 4. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné zmeny vykonané so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu odovzdávací protokol.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto zmluvy sa rozumie podstatným porušením zmluvy ak:
 - a) Nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - b) Nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel
 - c) Nájomca vykoná stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - d) Nedôjde zo strany prenajímateľa k vykonaniu opráv, na ktorých vykonanie je povinný podľa tejto zmluvy a to ani v dodatočne písomne poskytnutej lehote nie kratšej ako 30 dní zo strany nájomcu
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať v prípade ak dôjde k zániku zmluvy o výpožičke uzatvorenej medzi účastníkmi tejto zmluvy dňa 14.9.2011, predmetom ktorej je výpožička športového komplexu v objekte oddychového centra v obci Trenčianske Stankovce, t.j. nehnuteľnosti zapísané na LV č. 454, k.ú. Rozvadze ako par. registra „C“ tak ako sú presne špecifikované v čl. I, ods. 2 Zmluvy o výpožičke zo dňa 14.9.2011.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné úpravy vykonané na predmete nájmu nájomcom v súlade s čl. V bod 3. tejto zmluvy nebudú po skončení nájmu predmetom vzájomného vyporiadania a teda prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi po ukončení nájmu hodnotu týchto vykonaných stavebných úprav a to za podmienky, že sa zmluvné strany nedohodli inak.

Čl. VII Osobitné dojednanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa prenajímateľ rozhodne predmet nájmu predať, je povinný oznámiť túto skutočnosť nájomcovi za účelom možného odpredaja predmetu nájmu nájomcovi. Prípadný odpredaj predmetu nájmu nájomcovi však musí byť zrealizovaný v zmysle platných právnych predpisov a to najmä zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Čl. VIII Odovzdanie predmetu nájmu a odovzdávací protokol

1. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, obsahom ktorého bude popis a stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania ako aj súpis vecí vo vlastníctve prenajímateľa, ktoré sú v predmete nájmu a tvoria jeho súčasť.
2. Obsahom odovzdávacieho protokolu bude rovnako súpis vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu a nachádzajú sa v predmete nájmu – t.j. zariadenia, ktoré nájomca kúpil po predchádzajúcom nájomcovi predmetu nájmu.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. V prípade ak k odovzdaniu predmetu nájmu v zmysle čl. VIII tejto zmluvy dôjde neskôr než k zverejneniu zmluvy na webovom sídle prenajímateľa nadobúda účinnosť až dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu.
2. Obecné zastupiteľstvo dňa 04.04.2011 uznesením č. 40/2011 a dňa 27.05.2011 uznesením č. 53/2011 schválilo a určilo ako prípad hodný osobitného zreteľa prenájom majetku obce. Podmienky tohto nájmu schválilo obecné zastupiteľstvo obce Trenčianske Stankovce v súlade s ustanovením §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z.z., a to uznesením č. 54/2011 zo dňa 27.05.2011. Všetky uznesenia uvedené v tomto ustanovení zmluvy tvoria prílohy tejto zmluvy ako jej neoddeliteľné súčasť.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po vzájomnej písomnej dohode oboch zmluvných strán formou očíslovaného písomného dodatku, ktorý sa po jeho podpise oboma zmluvnými stranami stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Práva a povinnosti v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

5. Všetky spory z tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne dohodou.
6. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle. Na dôkaz svojho súhlasu s jej obsahom túto zmluvu podpisujú.

Trenčianske Stankovce, dňa 14.9.2011



Ing. Eva Beňovičová
za prenajímateľa



Mgr. Róbert Rybníček
za nájomcu

STLF s.r.o.

Hodžova 23, 911 01 Trenčín

IČO: 44 501 331

DIČ: 2022731183