

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ustanovením zákona č. 116/1990 Zb v platnom znení

Medzi

Čl. I.

Zmluvné strany

1. PRENAJÍMATEĽ : Obec Jasenica
v zastúpení : Ing. Táňa Kňazková, starostka obce
sídlo : Jasenica č. 130, 018 17
IČO : 00 317 349
DRČ : 20 20 68 46 88

(ďalej len „prenajímateľ“)

A

2. NÁJOMCA : Turičik Anton
Rodné číslo : XXXXXX/XXXX
Číslo OP : XX XXX XXX
Trvale bytom : XXX

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Jasenica, a to:

- **parc. č. KN 473/1 o výmere 1298 m², zastavané plochy a nádvoría,**
 - **kaštieľ s.č. 85 na parc. č. KN 473/1 , zapísané na Katastrálnom úrade Považská Bystrica, Správa katastra Považská Bystrica na LV č.1 , k. ú. Jasenica , Obec Jasenica**
2. Obecné zastupiteľstvo Obce Jasenica na svojom zasadnutí dňa 27.1.2011 prijalo uznesenie č. 1/2011, ktorým dalo súhlas k nájmu uvedeného majetku v čl. II ods. 1 tejto zmluvy.
 3. Obecné zastupiteľstvo súhlasilo s tým, že budúci nájomca môže prenechať do užívania predmet nájmu svojej firme - spoločnosti, ktorej je spoločníkom a konateľom, jeho obchodný podiel v tejto spoločnosti musí byť vyšší ako 50 % súčtu všetkých obchodných podielov (ďalej len „tretí subjekt“) - za účelom využitia na kancelárske a reprezentatívne priestory v súlade s dobrými mravmi, ako aj zriadenie sídla spoločnosti a podnikateľskú činnosť v súlade s platným oprávnením na podnikanie pre nájomcu alebo na spoločnosť, ktorá spĺňa podmienky uvedené v tomto ustanovení. Uznesenie tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej súčasť.

Čl. III Účel nájmu

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi, za podmienok uvedených v tejto zmluve, predmet nájmu špecifikovaný v čl. II ods. 1 (bližšia špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v písomnom protokole, ktorý ako príloha č. 2 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, zmluvné strany môžu na dokumentáciu stavu predmetu nájmu vyhotoviť aj záznam v inej forme), a to na výkon jeho podnikateľskej činnosti, kancelárske využitie a uskutočňovanie akcií poriadaných nájomcom v rámci jeho podnikateľskej činnosti. Podpisom protokolu nájomca potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dojednané alebo obvyklé užívanie, v tomto stave je povinný ho na vlastné náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ prehlasuje a nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu – Kaštieľ č. 85 na parc. KN-C 473/1 kat. úz. Jasenica, je pamiatkovo chráneným objektom, je zapísaný v zozname kultúrnych pamiatok a vzťahujú sa naň všetky právne predpisy týkajúce sa ochrany kultúrnych pamiatok. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky právne predpisy, vykonávať práva a povinnosti v súlade s príslušnými právnymi predpismi týkajúcimi sa tohto objektu ako kultúrnej pamiatky.

Čl. IV **Trvanie nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to v trvaní 10 rokov táto doba nájmu sa počíta počnúc dňom podpisu zmluvy.
2. V prípade, že nájomca má po uplynutí trvania nájomnej zmluvy záujem dĺžku nájmu predĺžiť, a má vysporiadané všetky záväzky voči prenajímateľovi, zmluva sa predlžuje na ďalších 10 rokov nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
3. Trvanie nájmu podľa bodu 1 resp. predĺženie doby nájmu podľa bodu 2 je možné iba v prípade, ak nájomca splní všetky povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy a zároveň má splnené všetky záväzky, ktoré mu vzniknú voči Obci Jasenica, takéto podmienky platia aj pre tretí subjekt v zmysle čl. II bod 3 tejto zmluvy.

Čl. V **Nájomné**

1. Výška nájomného je stanovená po dohode zmluvných strán na sumu =500,00 Eur (slovom: päťsto eur) mesačne.
2. Vo výške nájomného nie je zahrnutá suma za energie (voda, plyn, kúrenie...atď.) a takto vzniknuté náklady sa nájomca zaväzuje uhrádzať podľa výmeru – platobných podmienok stanovených dodávateľmi, ktorý mu prenajímateľ predloží, a to mesačne alebo štvrťročne, podľa dohody zmluvných strán. Odberné miesta energií zostávajú zachované a prihlásené na prenajímateľa, ktorý bude spotrebu energií a vody prefakturovať podľa skutočne odobratého množstva, fakturovaného jednotlivými dodávateľmi. V tejto súvislosti má nájomca právo nahliadnuť do fakturovaných dodávok jednotlivých dodávateľov. Nájomca je povinný stanovené preddavky pre jednotlivých dodávateľov uhrádzať na účet prenajímateľa alebo v hotovosti prenajímateľovi najneskôr 5 dní pred splatnosťou určenou príslušným dodávateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré mu vyplývajú z užívania nehnuteľnosti.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomne riadne a včas a to vždy ku 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, a to buď v hotovosti alebo bezhotovostne na účet prenajímateľa.

5. Výška nájomného sa môže zmeniť len po predchádzajúcej písomnej dohode oboch zmluvných strán, ktorá bude vo forme dodatku k tejto nájomnej zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený aj bez súhlasu nájomcu zmeniť výšku nájomného podľa vyhlásenia inflácie Štatistickým úradom SR. Takto zvýšené nájomné sa použije od 1. januára toho kalendárneho roku, v ktorom Štatistický úrad SR uvedené zvýšenie vyhlásil.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať riadnym spôsobom a udržiavať ho v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša nájomca.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu. Nájomca je povinný dodržiavať všetky právne predpisy týkajúce sa protipožiarnej ochrany a iných predpisov určených a upravujúcich bezpečnosť práce, ochranu života, zdravia a majetku. Je povinný vykonať také úpravy a opatrenia, ktoré vyplývajú z príslušných právnych predpisov upravujúcich ochranu života, zdravia a majetku.
3. Účastníci sa dohodli na predkupnom práve v prospech nájomcu pre prípad, že by prenajíateľ chcel predmet nájmu odpredať. Prenajíateľ je preto povinný písomne ponúknuť predmet nájmu najskôr nájomcovi, tak aby mal minimálne 90 dní na vyjadrenie sa ku ponuke.
4. Náklady na bežnú údržbu a opravy znáša nájomca. Nájomca je povinný prenajíateľovi bezodkladne oznámiť potrebu takých úprav, náklady ktorých znáša prenajíateľ, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nedodržaním tejto ohlasovacej povinnosti. V prípade potreby je nájomca povinný vykonať primerané opatrenia, ktoré by zmiernili alebo zabránili vzniku ďalšej škody, aj keď ide opravu, ktorú je povinný vykonať a znášať prenajíateľ, náklady spojené s takýmito opatreniami prenajíateľ nájomcovi dodatočne uhradí.
5. Nájomca je povinný prenajíateľovi umožniť na požiadanie vstup do priestorov predmetu zmluvy.
6. Prenajíateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to po celú dobu trvania nájmu, okrem výkonu práva prenajíateľa v zmysle bodu 5 tohto článku.

7. Nájomca a prenajímateľ sú povinní bez zbytočného odkladu písomne oznámiť si navzájom každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy, a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. trvalého pobytu, bankového spojenia a pod.).
8. Nájomca je povinný platiť správcovi dane - Obci Jasenica v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku - za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude žiadnym spôsobom obmedzovať práva nájomcu, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy.

Čl. VII

Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie osoby oprávnenej konať za prenajímateľa, prístupní časť budovy (sobášnu miestnosť) a to na vopred dohodnutý čas a vo vopred dohodnutom termíne, za poplatok =100,00,- Eur (slovom: jednosta eur).
2. Postup podľa čl. VII ods. 1 je možný len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán, a to prevažne v sobotu.
3. Nájomca sa zaviazal, že každú druhú nedeľu v mesiaci, a to v čase od 14.00 hod do 17.00 hod, umožní verejnosti vstup do nehnuteľnosti, a to za účelom prehliadky interiéru a všetkých hnutel'ných vecí, ktoré sa tam nachádzajú. Bližšie podmienky takýchto prehliadok, sa špecifikujú takto:
Jednorázový vstupný poplatok:
=1,00 EUR/ 1 dospelá osoba
=0,50 EUR/ dieťa, študent, držiteľ ZŤP preukazu, dôchodca,...
4. Nájomca vyhlasuje, že do opráv, rekonštrukcie, modernizácie nehnuteľnosti ako aj areálu investoval do dňa podpisu tejto zmluvy z vlastných zdrojov značné finančné prostriedky, a je predpoklad, že bude uskutočňovať investície a nákup vecí, ktoré zostanú súčasťou predmetu nájmu, preto sa zmluvné strany dohodli, že ak sa rozhodne prenajímateľ platnosť tejto zmluvy pred uplynutím doby nájmu ukončiť, prenajímateľ sa zaväzuje, že zaplatí nájomcovi sumu zodpovedajúcu hodnote investícií nájomcu uvedenú nižšie, a to ku dňu skončenia nájmu. Naopak, ak sa rozhodne nájomca ukončiť nájom predčasne, vynaložené investície na hnutel'né veci si z kaštieľa zoberie a investície do nehnuteľnosti ostanú obci bezodplatne. Nájomca predpokladá, že suma investícií do hnutel'ného a nehnuteľného majetku na doba bude činiť =175.000,00 Eur (slovom: jednostosedemdesiatpäť tisíc eur). Táto suma investícií sa po uplynutí doby stanovenej v článku IV. bod 1 prehodnotí. Pokiaľ sa zmluvné

strany nedohodnú na hodnote investícií, ktoré vynaložil nájomca na predmete nájmu, táto hodnota sa určí znaleckým posudkom podľa stavu ku dňu skončenia nájmu, v prípade, že by nedošlo k dohode o osobe znalca, má každá zo strán právo požiadať o znalecký posudok samostatne a pokiaľ by došlo k rozporu medzi týmito posudkami pri určení hodnoty investícií nájomcu, bude sa za takúto hodnotu považovať hodnota stanovená ako priemer uvedených dvoch posudkov.

5. V prípade, že by došlo k plneniu podľa čl. VII. ods. 4 tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje, že všetky hnutelné veci, ktoré sa budú nachádzať v interiéri (napr. obrazy, historické zbrane, nábytok atď...) prenechá prenajímateľovi bezodplatne, to isté platí aj pre investície a úpravy, ktoré sú vykonané na predmete nájmu nájomcom.
6. Nájomca sa zaväzuje, že 50% zisku z činnosti špecifikovanej podľa čl. VII ods. 1 a 3, prevedie na účet prenajímateľa, a to vždy najneskôr do jedného mesiaca po konci príslušného zdaňovacieho obdobia.

čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu bude nasledovať postup podľa ust. Čl. VII ods. 4 tejto zmluvy, čiže prenajímateľ vyplatí nájomcovi sumu podľa čl. VII ods. 4 tejto zmluvy, alebo naopak, nájomca si vynaložené investície na hnutelné veci zoberie a investície do nehnuteľnosti ostanú obci bezodplatne.
3. Ukončiť nájom pred uplynutím doby, na ktorej sa dohodli v čl. IV ods. 1, ods. 2 tejto zmluvy, môžu zmluvné strany aj písomnou dohodou zmluvných strán.
4. V prípade, že nájomca bude meškať so splátkami nájmného o viac ako 3 (tri) mesiace, má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý deň omeškania so splátkami, ktoré presahujú sumu rovnajúcu sa 3 (trom) mesačným úhradám nájmného až do zaplatenia sumy rovnajúcej sa dlžnému nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájomný vzťah aj výpoveďou, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo preukázateľne hrozí vznik škody. Výpoveď v takomto prípade môže prenajímateľ dať po uplynutí lehoty a podmienok stanovených v písomnej výstrahe, výpovedná doba v tomto prípade je 1 (jeden) mesiac a začína plynúť prvým dňom po doručení výpovede.

6. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájomný vzťah aj výpoveďou, ak nájomca je v omeškaní s platením nájomného o viac ako 3 (tri) mesiace a nájomca splatné nájomné nezaplatí ani v dodatočnej lehote určenej v písomnej výzve prenájomateľa. výpovedná doba v tomto prípade je 1 (jeden) mesiac a začína plynúť prvým dňom po doručení výpovede.
7. Pokiaľ prenájomateľ predmet nájmu mieni scudziť a nájomca nevyužije predkupné právo v zmysle čl. IV bod 3 nájom môže zaniknúť aj v inej lehote než je uvedené v čl. IV bod 1, 2 Nájom takto zaniká okamihom účinnosti prevodu vlastníctva na inú osobu než je nájomca. Platia ustanovenia článku VII bod.4. Uvedenú právnu skutočnosť – prevod vlastníckeho práva na inú osobu než je nájomca po nevyužití predkupného práva nájomcom, považujú zmluvné strany za rozvázovaciau podmienku, ktorej splnením pominú právne následky tejto zmluvy ohľadom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.

čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Platnosť tejto zmluvy nastáva odo dňa jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomná zmluva nadobudne platnosť iba po predchádzajúcom schválení obecným zastupiteľstvom Obce Jasenica.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia očísľujú a označia sa príslušným dátumom. Všetky oznámenia, ktoré budú vykonané na základe tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené doporučenou poštou. Písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15. deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou. V prípade zmeny údajov o adresách je príslušná zmluvná strana povinná oznámiť druhej zmluvnej strane novú adresu písomne a bez zbytočného odkladu. Pokiaľ nie je druhej zmluvnej strane oznámená nová adresa, platí adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú primerane príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. V zmluvných veciach sú oprávnený za zmluvné strany konať:
 - a) Za prenájomateľa: starostka Obce Jasenica, Ing. Tatiana Kňazková
 - b) Za nájomcu: Anton Turičik - nájomca

6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch, po 2 (dvoch) rovnopisoch pre každú zmluvnú stranu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

v Jasenici dňa 31.1.2011

.....

prenajímateľ

.....

nájomca