

**ÚPLNÉ ZNENIE
ZMLUVY O NÁJME
(v znení dodatku č. 1)**

**ZMLUVA O NÁJME
uzatvorená**

podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno:

Obec Terchová

Sídlo:

Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová

IČO:

00 32 16 99

DIČ:

2020677626

konajúci:

Jozef Dávidík, starosta obce

Bankové spojenie:

PRIMA Banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu:

0210220001/5600

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:

František Bakovka

Miesto podnikania:

Ružová 1638/36, 010 01 Žilina

IČO:

33741123

DIČ:

1022526527

konajúci:

František Bakovka.

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Registrácia:

U-ZA-OZPI-2017/046064-2, č. živnost. Registra 511-11609

(ďalej len „*nájomca*“)

(nájomca a prenájomateľ ďalej aj ako „*zmluvné strany*“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme (ďalej len „*Zmluva*“), a to za nasledovných podmienok:

Článok I.
Prehlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ prehlasuje, že:

- je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Terchová, zapísané v katastri nehnuteľností na LV č. 3648 vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra Žilina, a to

a) Pozemky:

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera / m²</i>	<i>druh pozemku</i>
<i>15229/235</i>	<i>1457</i>	<i>zastavané plochy a nádvoria</i>
<i>15229/236</i>	<i>1044</i>	<i>zastavané plochy a nádvoria</i>
<i>15229/132</i>	<i>12877</i>	<i>zastavané plochy a nádvoria</i>
<i>15229/237</i>	<i>5</i>	<i>zastavané plochy a nádvoria</i>

b) Stavby:

<i>Súpisné číslo</i>	<i>Na parcele číslo</i>	<i>Popis stavby</i>
<i>1500</i>	<i>15229/235</i>	<i>jednopodlažná murovaná budova</i>
	<i>15229/236</i>	

(ďalej len „*Nehnuteľnosti*“),

- má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy,
- sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by mu bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy,
- k uzatvoreniu tejto zmluvy bol udelený súhlas formou uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Terchová v zmysle VZN (rozsah VZN – nakladanie s majetkom obce)

2. Nájomca prehlasuje, že:

- má oprávnenie v súlade s platnými predpismi na vykonávanie obchodnej činnosti, ktorá bude vykonávaná v Predmete nájmu, pričom zodpovedá za akúkoľvek škodu (sankcie), ktorá by v prípade neexistencie oprávnenia mohla byť spôsobená (uložená) Prenajímateľovi,
- tretia osoba nevymáha voči nemu zaplatenie takej pohľadávky a nevedie voči nemu alebo osobe za ktorej záväzky ručí, alebo inak zodpovedá, také súdne konanie, v dôsledku ktorých by mohla byť ohrozená schopnosť Nájomcu plniť si záväzky z tejto zmluvy,
- má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy,
- nie je v stave neplnenia alebo porušenia pri žiadnej zo zmlúv, v ktorých je jednou zo zmluvných strán a ktoré sú pre neho záväzné tak, že by takéto neplnenie alebo porušenie mohlo ohroziť schopnosť Nájomcu plniť si záväzky z tejto zmluvy,
- sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by mu bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy,

- na uzatvorenie tejto zmluvy, na vykonávanie práv a na plnenie záväzkov z tejto zmluvy nie je potrebný súhlas, povolenie alebo vyjadrenie tretej osoby alebo interného orgánu Nájomcu, a ak áno, tak tieto boli udelené,

- všetky informácie a podklady, ktoré boli poskytnuté Prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou alebo s uzatváraním tejto zmluvy alebo rokovaniami, ktoré viedli k uzatvoreniu tejto zmluvy, sú pravdivé.

3. Nájomca ďalej prehlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy ho prenajímateľ oboznámil (dal k nahliadnutiu) s obsahom listu vlastníctva č. 3648, kat. úz. Terchová preukazujúci vlastníctvo prenajímateľa k uvedenej Nehnuteľnosti.

4. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že pre účely tejto zmluvy sa pojmom

a) *Investícia* rozumejú peňažné náklady vynaložené Nájomcom za účelom takej úpravy alebo inej zmeny Predmetu nájmu, ktorá má za následok zhodnotenie Predmetu nájmu a k vykonaniu ktorej dal Prenajímateľ vopred písomný súhlas. Za investíciu sa považujú aj náklady vynaložené nájomcom za účelom výmeny súčiastok a súčastí technických a iných zariadení, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom predmetu nájmu, ak výška takto vynaložených nákladov dosiahne sumu viac ako 1.500,-EUR ročne. Do sumy investícií sa v takomto prípade započítava len suma prevyšujúca sumu 1.500,-EUR. Investíciou nie sú také náklady, ktoré síce Nájomca vynaložil na úpravy alebo iné zmeny Predmetu nájmu, ale v zmysle tejto zmluvy majú povahu Prevádzkových nákladov, a to bez ohľadu na ich výšku.

b) *Prevádzkové náklady* rozumejú náklady, ktoré sú spojené s údržbou a prevádzkou Predmetu nájmu, a to najmä náklady potrebné na opravy Predmetu nájmu, jeho jednotlivých súčastí, príslušenstva, technického a iného zariadenia a vybavenia, náklady potrebné na revízie vyhradených a iných technických zariadení, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom Predmetu nájmu, či náklady potrebné na úradu ceny služieb spojených s nájmom (napr. dodávky elektrickej energie a pod.). Za Prevádzkové náklady sa nepovažujú náklady vynaložené nájomcom za účelom výmeny súčiastok a súčastí technických a iných zariadení, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom predmetu nájmu, ak výška takto vynaložených nákladov dosiahne sumu viac ako 1.500,-EUR ročne.

Článok II.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je:

a) *záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi počas platnosti tejto zmluvy Predmet nájmu vymedzený v bode 2. tohto článku zmluvy do užívania, a to spôsobom a za podmienok stanovených touto zmluvou pričom súčasťou tejto Nájomnej zmluvy je aj fotodokumentácia Predmetu nájmu ako aj jeho zariadenia a vybavenia vyhotovená nájomcom v deň protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu, a*

- b) záväzok Nájomcu platiť dohodnuté nájomné vo výške, spôsobom a za podmienok podľa tejto zmluvy.

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú:

- a) Nehnuteľnosti bližšie špecifikované v článku I. bode 1. tejto zmluvy, s výnimkou pozemku, parc. č. 15229/132 o výmere 12877m²;*
- b) časť pozemku, parc. č. 15229/132, a to výlučne v rozsahu, v ktorom má tento pozemok charakter spevnenej plochy slúžiacej ako parkovisko pre objekt relaxačno – informačného centra Terchovec, pričom tento pozemok je vymedzený hranicou spevnenej plochy na úrovni trafostanice; stavba bez popisného čísla postavená na CKN 15229/237, budova trafostanice;*
- c) hnutel'né veci, ktoré tvoria vybavenie a/alebo príslušenstvo Nehnuteľností a/alebo sú evidované ako HM a/alebo DHM vo vlastníctve Prenajímateľa a ktorých Zoznam a bližšia špecifikácia je obsahom Prílohy č. tejto zmluvy (ďalej len „Hnutel'né veci“).*

3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len na účel:

- na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia,
- poskytovanie gastronomických služieb
- pre podávanie informácií, predaj upomienkových predmetov, prípadne športových potrieb,
- poskytovanie služieb pre relaxáciu a rekreáciu návštevníkov,
- školenia, kultúrne, športové, spoločenské a vzdelávacie akcie, podujatia, aktivity
- reklamná a propagačná činnosť,
- prevádzkovanie športových, kultúrnych a zábavných zariadení,
- služby súvisiace so skrášľovaním tela
- organizovanie výstav a krátkodobých trhov a jarmokov
- poskytovanie služieb cestovnej kancelárie

Článok III.

Doba nájmu, prevzatie predmetu zmluvy

1. Nájom sa uzatvára od 1.7.2013 na dobu určitú, a to do 30.6.2023.

2. Prenajímateľ na základe písomnej žiadosti nájomcu môže predĺžiť dobu nájmu s nájomcom písomným dodatkom k tejto Zmluve. Podmienkou predĺženia doby nájmu je, že si nájomca riadne a včas plní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy.

3. Nájomca týmto prehlasuje a potvrdzuje, že na základe Zmluvy o prevode práv mu bol odovzdaný a Nájomca prevzal Predmet nájmu a tento Predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel nájmu podľa tejto zmluvy, a to podľa stavu zachyteného v Preberacom protokole v deň protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu, pričom stav Predmetu nájmu ako aj jeho zariadenia je detailne zachytený na fotodokumentácii Predmetu nájmu ako aj jeho zariadenia a vybavenia vyhotovenej Nájomcom v deň protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu.

Článok IV.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Výška úhrady za užívanie predmetu nájmu (ďalej len „**nájomné**“) bola stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške **1 000,- EUR** ročne vopred (slovom **jedentisíc EUR**). „*Pre účely platenia nájomného podľa tejto zmluvy sa rokom rozumie kalendárny rok. Nájomca je povinný uhrádzať dohodnuté nájomné v plnej výške za každý kalendárny rok. V prípade, že platnosť tejto zmluvy netrvá počas celého kalendárneho roka, je nájomca povinný uhradiť nájomné len za alikvotnú časť kalendárneho roka.*“

2. *Nájomné za rok 2014 vo výške 250,-EUR (slovom: dvesto päťdesiat eur) uhradí Nájomca v plnej výške najneskôr v lehote do 09.10.2014 a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.*

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ďalšie ročné úhrady za užívanie predmetu zmluvy vždy do 15.01. príslušného roka vopred, za ktorý sa platí takáto úhrada, a to bezhotovostným prevodom na označený účet prenajímateľa. Záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený až pripísaním sumy na určený účet prenajímateľa.

4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného vo výške a v termínoch dojednaných v tejto Zmluve, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania dohodnutý zmluvnými stranami vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ je oprávnený vždy k 01.01. príslušného kalendárneho roka upraviť výšku nájomného jednostranne, a to výlučne o mieru nárastu inflácie uverejňovanú každoročne Národnou bankou Slovenska (ďalej len „**inflačný koeficient**“). V prípade zvýšenia nájomného, je prenajímateľ povinný takéto zvýšenie nájomného o mieru inflácie bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi a nájomca sa zaväzuje platiť nájomné zvýšené o medziročnú mieru inflácie.

6. *Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude udržiavať na vlastné náklady vo funkčnom stave počas celej doby nájmu, s prihliadnutím na primerané opotrebovanie a znášať v celom rozsahu náklady na pravidelnú údržbu, revízie a opravy Predmetu nájmu.*

Článok V.

Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Ak v dôsledku neuhradenia poplatkov za dodané energie zo strany nájomcu prenajímateľovi spôsobí na predmete zmluvy škodu presahujúcu **1 000,-EUR** (slovom: **jedentisíc EUR**), alebo takáto škoda na predmete zmluvy hrozí, prípadne z dôvodu neuhradenia týchto poplatkov za dodané energie dôjde k odpojeniu dodávok energií zo strany jednotlivých dodávateľov energií, je prenajímateľ oprávnený s okamžitou účinnosťou písomne odstúpiť od tejto Zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

a/ je oprávnený osobne, príp. prostredníctvom svojich poverených pracovníkov vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia,

b/ je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu pri riadnom užívaní predmetu zmluvy. Prenajíateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi riadnu súčinnosť pri výkone jeho práv podľa tejto Zmluvy.

2. Nájomca:

a/ je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu,

b/ poistiť Predmet nájmu ako aj hnutelný majetok, ktorý sa nachádza v predmete nájmu pre prípad krádeže, proti živelným pohromám, vandalizmu, ako aj iným prípadným možným poistným udalostiam a zodpovednosť za škodu spôsobenú tretím osobám na vlastné náklady s tým, že poistné plnenie bude vinkulované v prospech Prenajíateľa. Splnenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je Nájomca povinný preukázať Prenajíateľovi predložením a toto preukáže Prenajíateľovi predložením príslušnej poistnej zmluvy, ktorej podmienky zodpovedajú špecifikácii uvedenej v tomto bode zmluvy, a to vždy najneskôr ku dňu 01.01. kalendárneho roka. V prípade vzniku škody, ktorá je krytá poistným plnením v zmysle tohto bodu, sa Nájomca zaväzuje vykonať všetky kroky potrebné k uhradeniu škody z poistného plnenia. V prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť poistiť predmet nájmu alebo povinnosť predložiť poistnú zmluvu podľa tohto bodu zmluvy je Prenajíateľ oprávnený poistiť Predmet nájmu na náklady Nájomcu alebo od tejto zmluvy odstúpiť.

c/ je zodpovedný za akúkoľvek škodu, ktorú spôsobí Prenajíateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami zmluvy alebo v rozpore so zákonnými povinnosťami na Predmete nájmu alebo ktorú spôsobia na Predmete nájmu osoby, ktoré sa v rámci výkonu jeho podnikateľskej činnosti zdržiavajú v predmete zmluvy. V takomto prípade je povinný uhradiť Prenajíateľovi skutočnú škodu, alebo viesť vec na vlastné náklady do pôvodného stavu,

d/ v plnom rozsahu znáša Prevádzkové náklady

e/ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajíateľovi všetky zmeny, týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami,

f/ je povinný platiť nájomné za užívanie predmetu zmluvy a ostatné poplatky spojené s nájomom riadne a včas v súlade s touto Zmluvou.

g/ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi škodu presahujúcu **1 000,-EUR** (slovom: **jedentisíc EUR**), ktorá vznikla na predmete zmluvy. V prípade hrozby vzniku škody je nájomca podľa svojich možností povinný vykonať na vlastné náklady nevyhnutné opatrenia na zabránenie jej vzniku,

h/ je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednané užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a tieto udržiavať v určenej kategórii služieb,

ch/ nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu ako celok do podnájmu tretej osobe. S predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu časti Predmetu nájmu, ktoré budú ako predmet podnájmu označené v písomnom súhlase Prenajímateľa

i/ je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi alebo inej oprávnenej osobe určenej prenajímateľom vstup do prenajatých priestorov (do predmetu zmluvy) za účelom najmä výkonu kontroly stavu Nehnutelnosti. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov aj v neprítomnosti nájomcu a bez jeho vedomia v prípade, ak má dôvodné podozrenie, že na predmete nájmu hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do priestorov. O takomto vstupe a jeho okolnostiach bude prenajímateľ nájomcu bezodkladne informovať,

j/ je povinný označiť predmet zmluvy len vopred dohodnutým spôsobom a je povinný umožniť bezodplatné využívanie predmetu zmluvy zástupcom prenajímateľa podľa vopred písomne dohodnutého harmonogramu medzi nájomcom a prenajímateľom obsahujúceho okruh subjektov (osôb) a časovo voľný vstup na využívanie týchto priestorov,

k/ je povinný zabezpečiť čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch predmetu zmluvy a v ich blízkom okolí a v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy je povinný dodržiavať ust. zákona o odpadoch.

3. Zmluvne strany potvrdzujú, že predmet zmluvy podľa tejto Zmluvy odovzdaný do nájmu nájomcovi spĺňa podmienky z hľadiska predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov a predpisov životného prostredia, ktoré sa nájomca po dobu nájmu zaväzuje aj dodržiavať. Nájomca zodpovedá za škodu (sankcie) spôsobenú porušením týchto zákonom uložených povinností.

4. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu zmluvy a zaväzuje sa ešte pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné a zákonom predpísané opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti.

5. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané práce a investície podľa tejto zmluvy, na ktoré bol udelený predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete zmluvy len na podklade vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním prác, investícií podľa tejto zmluvy a iných zmien na predmete nájmu, príp. náhradu zhodnotenia predmetu nájmu.

6. Nájomca sa podpisom tejto Zmluvy zaväzuje bez výhrad vstúpiť do právnych vzťahov a prevziať všetky práva a povinnosti, ktoré boli založené osobnými zmluvami s tretími osobami v súvislosti s predmetom zmluvy. Ich zoznam tvorí **prílohu č. 3** tejto Zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady čistotu parkoviska, ktoré je súčasťou Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať zimnú údržbu prístupovej komunikácie k Predmetu nájmu.

8. Nájomca preberá na seba zodpovednosť v zmysle platných právnych predpisov za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať na Predmete nájmu s jeho vedomím.

9. Nájomca sa zaväzuje k tomu, že zachová priestory parkoviska, ktoré je súčasťou Predmetu nájmu verejne prístupné počas celej doby nájmu a umožní prenajímateľovi bezplatne využívať priestory parkoviska v čase kultúrno – spoločenských alebo iných podujatí organizovaných Prenajímateľom pri splnení nasledovných podmienok: zachovania bezproblémového prechodu Nájomcu ako aj tretích osôb k Predmetu nájmu; ponechanie priestoru o výmere 30 m² na obchodné aktivity Nájomcu; v rozsahu maximálne 3 kalendárne dni v roku. Zároveň sa Nájomca zaväzuje bezodplatne poskytnúť priestor o výmere 30 m² Prenajímateľovi na propagáciu obce na každom podujatí organizovanom Nájomcom v priestoroch parkoviska. Ostatný Predmet nájmu v časti „A“ (športovo-spoločenská časť) alebo jeho časť bude poskytnutá Prenajímateľovi na základe dohody s Nájomcom, a to za podmienok: Prenajímateľ o takéto využitie Predmetu nájmu písomne požiada Nájomcu najneskôr v lehote 60 dní pred prvým dňom konania takého Podujatia; Nájomca sa bude podieľať na takomto podujatí formou dodania cateringových a iných služieb poskytnutých Nájomcom Prenajímateľovi za odplatu. Nájomca prehlasuje, že s Prenajímateľom prerokuje každú jeho požiadavku na využitie Predmetu nájmu, a to aj v lehote kratšej ako 60 dní, alebo za iných podmienok ako sú uvedené v tejto Nájomnej zmluve. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi písomný harmonogram Podujatí, pre účely ktorých požaduje využitie Predmetu nájmu alebo jeho časti v kalendárnom roku, a to vždy najneskôr k 15.01. príslušného kalendárneho roka. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi využitie Predmetu nájmu alebo jeho časti v čase a rozsahu dohodnutom touto Nájomnou zmluvou. Ustanovenie tohto bodu neplatí pre podujatie „Jánošíkove dni“, počas ktorého je Nájomca povinný umožniť bezodplatné využívanie priestorov parkoviska Prenajímateľovi a/alebo ním určeným osobám, a to v neobmedzenom rozsahu. Prenajímateľ je po ukončení aj v priebehu akcie, na ktorú mu bol prenechaný Predmet nájmu, povinný priestory parkoviska a jeho okolia udržiavať v čistote a spätne odovzdať Nájomcovi v stave ako boli prevzaté (upratané).

10. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi na vlastné náklady voľné vstupenky vo forme permanentky, alebo jednorazových dvojhodinových vstupov platných pre bazénovú časť RIC, a to v rozsahu 3000,- Eur ročne podľa aktuálne platného cenníka Nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje použiť takto poskytnuté vstupenky za účelom reprezentácie obce a vlastné využitie zástupcov obce. Typ vstupeniek Prenajímateľ podľa vlastných potrieb objedná do 15.1. na príslušný rok, počnúc rokom 2015 a končiac rokom 2022.

Článok VII.

Investície do predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje k tomu, že počas doby platnosti tejto zmluvy vykoná na predmete nájmu Investície v celkovom minimálnom rozsahu 90.000,-EUR (slovom: deväťdesiat tisíc eur) tak, že v každom kalendárnom roku, s výnimkou kalendárneho roku 2023, vykoná na Predmete nájmu Investície minimálne vo výške 10.000,-EUR (slovom: desaťtisíc eur). Výška Investície je určená výškou Skutočných nákladov v zmysle bodu 4. tohto článku zmluvy.
2. Vykonávať Investície v Predmete nájmu je Nájomca oprávnený len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Za účelom udelenia súhlasu podľa predchádzajúcej vety je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi vždy

najneskôr k 01.01. príslušného kalendárneho roka v písomnej forme investičný zámer, v ktorom vymedzí obsah a rozsah Investícií, ktoré plánuje vykonať v Predmete nájmu v danom kalendárnom roku, a to spolu s vyčíslením predpokladaných nákladov potrebných na realizáciu týchto Investícií (ďalej len „Investičný zámer“). Prenajímateľ je povinný a oprávnený vyjadriť sa k takto predloženému Investičnému zámeru písomne, a to najneskôr v lehote do 10 dní odo dňa jeho predloženia Nájomcom. V prípade, že sa Prenajímateľ v lehote stanovenej v predchádzajúcej vete k Investičnému zámeru nevyjadrí, platí, že s navrhovaným Investičným zámerom súhlasí. V prípade, že Prenajímateľ s Investičným zámerom vyjadrí nesúhlas alebo k nemu bude mať oprávnené výhrady, je Nájomca povinný upraviť Investičný zámer a takto upravený Investičný zámer predložiť Prenajímateľovi najneskôr v lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomného stanoviska Prenajímateľa. Investičný zámer pre kalendárny rok 2014 predloží Nájomca Prenajímateľovi najneskôr v lehote do 31.10.2014.

3. Nájomca je oprávnený realizovať jednotlivé časti odsúhlaseného Investičného zámeru len v prípade, ak v lehote nie kratšej ako 30 dní pred plánovaným začiatkom realizácie takejto Investície predloží Prenajímateľovi v písomnej forme podrobný popis tejto Investície alebo jej časti, spolu s jej plánovaným rozpočtom a Prenajímateľ udelil k realizácii takejto Investície písomný súhlas. V prípade, že sa Prenajímateľ k takto predloženému popisu Investície nevyjadrí najneskôr v lehote 10 dní odo dňa jeho doručenia, platí, že s realizáciou Investície súhlasí.
4. Po vykonaní Investícií je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi všetky účtovné a iné doklady, ktorými preukáže výšku nákladov skutočne vynaložených za účelom realizácie Investície (ďalej len „Skutočné náklady“). Do sumy minimálnej výšky Investície podľa bodu 1. a 2. tohto článku zmluvy budú zarátané len preukázané Skutočné náklady.
5. Za účelom riadneho plnenia povinností týkajúcich sa realizácie Investícií sa Nájomca zaväzuje k tomu, že vždy najneskôr k 15.1. príslušného kalendárneho roka zloží na účet Prenajímateľa ako zábezpeku sumu vo výške 10.000,-EUR. V prípade, že z akéhokoľvek dôvodu v kalendárnom roku nedôjde k realizácii Investície v rozsahu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený ponechať si časť takto zloženej zábezpeky vo výške ktorá zodpovedá rozdielu medzi sumou 10.000,-EUR a Skutočnými nákladmi vynaloženými Nájomcom za účelom realizácie Investície v danom kalendárnom roku. V prípade, že Nájomca v kalendárnom roku zrealizuje Investície v takom rozsahu, že Skutočné náklady vynaložené na jej realizáciu budú vyššie ako suma 10.000,-EUR, je Nájomca povinný v lehote do 15.01. nasledujúceho kalendárneho roka zložiť na účet Prenajímateľa zábezpeku v zmysle tohto bodu zmluvy len vo výške zodpovedajúcej rozdielu medzi sumou 10.000,-EUR a sumou, o ktorú Skutočné náklady vynaložené na realizáciu Investície v predchádzajúcom kalendárnom roku prevyšujú sumu 10.000,-EUR. Pre prípad, že Investície Nájomcu prekročia sumu 10.000,-EUR ročne a vzniknú nové vopred neplánované a neočakávané potreby pre Investície, sa zmluvné strany zaväzujú k tomu, že najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa, kedy nastane táto právna skutočnosť vstúpia do vzájomných rokovaní, predmetom ktorých bude dosiahnutie zmluvnej úpravy vzájomných práv a povinností týkajúcich sa Investícií nad rámec sumy 10.000,-EUR.

6. *Po vykonaní Investície sa táto stáva vlastníctvom Prenajímateľa. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, v prípade, že z akéhokoľvek dôvodu dôjde k zániku tejto zmluvy, Nájomca nemá nárok na vrátenie Investície alebo jej časti. Pre prípad, že Investície Nájomcu prekročia počas doby platnosti tejto zmluvy sumu 90.000,-EUR, sa zmluvné strany zaväzujú k tomu, že najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa, kedy nastane táto právna skutočnosť vstúpia do vzájomných rokovaní, predmetom ktorých bude dosiahnutie zmluvnej úpravy vzájomných práv a povinností týkajúcich sa Investícií nad rámec sumy 90.000,-EUR.*

Článok VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu podľa zápisu v Obchodnom registri, príp. živnostenskom registri. V prípade, ak ktorákoľvek zo zmluvných strán zmení názov alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje, je povinná oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane bezodkladne, najneskôr do 30 dní od zmeny. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomných oznámení medzi sebou budú používať predovšetkým nasledovné spôsoby:

a/ doručovanie poštou, ako zásielku s doručenkou zaslanú doporučene, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručení dňom vrátenia zásielky odosielateľovi,

b/ doručovanie kuriérom expresnej doručovateľskej služby, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručení uplynutím 14 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo neprevzatia zásielky,

c/ doručovanie osobne, pričom zásielka sa bude považovať za doručení momentom preukázateľného prevzatia zásielky poverenou a druhej zmluvnej strane vopred oznámenou osobou, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručení uplynutím 3 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo neprevzatia zásielky,

d/ doručovanie elektronicky na email Prenajímateľa: starosta@terchova.sk a email Nájomcu: erika.vavrova@gmail.com, pričom takéto doručenie sa považuje za doručení momentom ak odosielateľ emailovej pošty obdrží od príjemcu krátke potvrdenie o doručení elektronickej pošty.

Článok IX Ochrana dôverných informácií a mlčanlivosť

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že zabezpečia pred nepovolnými osobami ochranu takých informácií, ktoré tvoria alebo môžu byť obchodným tajomstvom, ako aj takých údajov, na ktoré sa vzťahuje Zákon o ochrane osobných údajov, resp. iné právne predpisy upravujúce ochranu utajovaných skutočností a dôverných informácií.

2. Obe zmluvné strany sa zaväzujú považovať informácie o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedeli na základe tejto zmluvy, za informácie dôverné a zaväzujú sa zachovať mlčanlivosť o takých skutočnostiach, a to až do doby, kedy sa tieto informácie stanú všeobecne známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti.

3. Za dôverné informácie sa pre potreby tejto zmluvy považujú také informácie a skutočnosti:

- ktoré nie sú všeobecne verejne známe, alebo ktoré by svojím zverejnením mohli spôsobiť škodu pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán, alebo ktoré jedna zo zmluvných strán označila písomnou formou za dôverné.

4. Takéto informácie môžu byť poskytnuté tretím stranám len s písomným súhlasom druhej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočných odkladov vydať súhlas na poskytnutie informácii tretím stranám, ak je to nevyhnutné pre splnenie predmetu zmluvy a za predpokladu, že tretia strana poskytne dostatočné garancie, že nedôjde k zneužitiu dôverných informácií.

5. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje, ak je zmluvná strana povinná dôvernú informáciu oznámiť na základe zákonom stanovenej povinnosti.

Článok X. Ukončenie nájmu

1. Zmluva o nájme končí uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná.

2. Zmluva o nájme sa môže ďalej skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.

3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa nadalej porušuje povinnosti ustanovené v čl. VI. bod 2 písm. a/, ch/, i/, bod 6, 7. tejto Zmluvy alebo užíva predmet zmluvy takým spôsobom, že zavinením nájomcu, vznikla škoda na predmete zmluvy presahujúca čiastku **5000,-EUR** (slovom: **päťtisíc EUR**), alebo takáto škoda na predmete zmluvy hrozí.

4. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného a/alebo poplatkov za dodané energie o dobu dlhšiu ako **30** kalendárnych dní oproti touto Zmluvou dojednaných termínoch a v stanovenej výške podľa tejto Zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Takéto omeškanie nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

5. Prenajímateľ je tiež oprávnený okamžite písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak nájomca nepreinvestoval finančné prostriedky v lehote alebo vo výške ustanovenej v čl. VII. bod 1 tejto zmluvy alebo tieto preinvestoval hoci aj z časti v rozpore s položkovým rozpočtom a časovým harmonogramom, ktorý bol predložený prenajímateľovi na písomné odsúhlasenie alebo neumožnil prenajímateľovi kontrolu plnenia tejto jeho povinnosti, resp. neposkytol prenajímateľovi súčinnosť potrebnú na jej vykonanie alebo potrebné doklady.

6. Odstúpenie od zmluvy je možné vykonať podľa tejto zmluvy len písomným oznámením, ktoré bude doručené druhej zmluvnej strane spôsobom upraveným v čl. VIII. tejto zmluvy. Doručením písomného oznámenia druhej zmluvnej strane sa zmluva v celom rozsahu zrušuje. *Pred odstúpením od tejto Nájomnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Prenajímateľ povinný*

písomne upozorniť Nájomcu na porušenie povinností Nájomnej zmluvy a poskytnúť mu následnú 10 dňovú lehotu na nápravu a dodatočné splnenie povinností Nájomcu.

7. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody podľa tejto zmluvy.

8. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet zmluvy najneskôr do **nasledujúceho dňa** po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu zmluvy sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu zmluvy prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomcom prestáva zodpovedať za prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu.

9. V prípade ukončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov, Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť Nájomcovi náhradný Predmet nájmu.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy, výnimkou ust. čl. IV. bod 5. tejto Zmluvy, sa musia vykonať vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia tejto zmluvy v zmysle zákona č. 382/2011 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, v plnom rozsahu jej porozumeli, bez výhrad súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju, bez akejkoľvek tiesne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, slobodne a vážne podpisujú a zaväzujú sa jej ustanovenia dobrovoľne dodržiavať.

4. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prípadne príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, resp. Obchodného zákona. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným alebo nezákonným alebo neuplatniteľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a uplatniteľnosť zostávajúcej časti tejto zmluvy a zmluva je neplatná len v najužšom možnom a nutnom rozsahu. V takomto prípade sú účastníci tejto zmluvy povinní nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere budú zodpovedať účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami tejto zmluvy. Za týmto účelom si účastníci poskytnú potrebnú súčinnosť, a to do 15 dní od obdržania výzvy druhého účastníka.

5. Zmluvne strany prehlasujú, že akékoľvek spory majúce svoj základ v ustanoveniach tejto Zmluvy budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou a až následne prostredníctvom príslušného všeobecného súdu.

6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch každý s povahou originálu, kde každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.

7. Prílohou a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:

1. Špecifikácia predmetu nájmu
2. Zoznam majetku Pôvodného prenajímateľa k odpredaju
3. Zoznam zmluvných vzťahov s tretími osobami prevzatých nájomcom
4. Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Terchová

V Terchovej, dňa 27.11.2014

Nájomca:

Zmluva o prevode práv a povinností

uzavretá podľa ust. § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Terchová**
Sídlo: Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová
IČO: 00 32 16 99
DIČ: 2020677626
konajúci: Jozef Dávidík, starosta obce
Bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 0210220001/5600

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

Nájomca:

Obchodné meno: **Ing. Erika Bakovková – Terchová – Relax - Centrum**
Miesto podnikania: Ružová 1638/36, 010 01 Žilina
IČO: 47921897
DIČ: 1044823483
IČ DPH: neplatca DPH
zastúpený: Ing. Erika Bakovková
Bankové spojenie: mBank S.A.
Číslo účtu: SK43 8360 5207 0042 0606 9650
Registrácia: Živnostenský úrad Okresného úradu Žilina č. 250-35595

(ďalej len „*Nájomca*“)

Nový nájomca:

Obchodné meno: **František Bakovka**
Miesto podnikania: Ružová 1638/36, 010 01 Žilina
IČO: 33741123
DIČ: 1022526527
konajúci: František Bakovka.
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Registrácia: U-ZA-OZPI-2017/046064-2, č. živnost. Registra 511-11609

(ďalej len „*Nový nájomca*“)

Čl.I.

Úvodné ustanovenia

1. Na základe Zmluvy o nájme zo dňa 28.06.2013 (ďalej len „*Nájomná zmluva*“) Dodatku č. 1. k Nájomnej zmluve zo dňa 9.10.2014 a Zmluvy o prevode práv a povinností zo dňa 9.10.2014, ako aj Zmluvy o prevode práv a povinností zo dňa 28.02.2017, užíva Nájomca nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Terchová, zapísané na LV č. 3648 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu v Žiline, ako:

a) Pozemky:

Parcelné číslo	Výmera / m ²	druh pozemku
5229/235	1457	zastavané plochy a nádvoría
15229/236	1044	zastavané plochy a nádvoría

b) Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Popis stavby
1500	15229/235	jednopodlažná murovaná budova
	15229/236	

(ďalej len „*Nehnuteľnosti*“),

ako aj hnuteľné veci, ktoré tvoria vybavenie a/alebo príslušenstvo Nehnuteľností a/alebo sú evidované ako HM a/alebo DHM vo vlastníctve Prenajímateľa (ďalej len „*Hnuteľné veci*“). Zoznam a bližšia špecifikácia Hnuteľných vecí je obsahom Prílohy č. 1 tejto Zmluvy.

2. Nový nájomca prejavil záujem prevziať a plniť všetky práva a povinnosti Nájomcu vyplývajúce z Nájomnej zmluvy v znení jej Dodatku č. 1., s čím Prenajímateľ vyjadril súhlas.
3. V záujme dosiahnutia právnej istoty súvisiacej s prevodom práv a povinností Nájomcu vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy na Nadobúdateľa sa Prenajímateľ, Nájomca a Nový nájomca dohodli na uzavretí tejto Zmluvy.

Čl. II.

Prevod práv a povinností

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky a akékoľvek práva a povinnosti Nájomcu, ktoré vznikli na základe alebo v súvislosti s Nájomnou zmluvou sa na základe tejto Zmluvy v plnom rozsahu prevádzajú na Nadobúdateľa, a to dňom účinnosti tejto Zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy vyjadruje svoj súhlas s tým, že:
 - a) Nájomca ku dňu účinnosti tejto Zmluvy prevádza na Nového nájomcu všetky a akékoľvek práva a povinnosti, ktoré vznikli alebo vyplývajú z Nájomnej zmluvy alebo vznikli v súvislosti s jej plnením;
 - b) Nový nájomca sa na základe tejto Zmluvy stáva zmluvnou stranou Nájomnej zmluvy na strane nájomcu namiesto Nájomcu dňom účinnosti tejto Zmluvy, a teda vstupuje do všetkých práv a povinností nájomcu podľa Nájomnej zmluvy, t.j. nadobúda práva a preberá povinnosti Nájomcu vyplývajúce z Nájomnej zmluvy v znení jej Dodatku č. 1.
3. Nájomca vyhlasuje, že prevodu práv a povinností podľa tejto Zmluvy nebráni žiaden záväzok na strane Nájomcu a tento prevod nezasahuje neoprávneným spôsobom do práv tretích osôb.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy nie sú akékoľvek peňažné, ani nepeňažné záväzky Nájomcu voči tretím osobám, vzniknuté v súvislosti s výkonom práv a/alebo plnením povinností z Nájomnej zmluvy, prípadne inak súvisiace s touto Zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že Nový nájomca nezodpovedá za žiadne nároky Prenajímateľa ani akýchkoľvek tretích osôb voči Nájomcovi. Nový nájomca tiež nezodpovedá za akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu – Nehnuteľnosti a hnuteľné veci, ktoré vzniklo do dňa podpisu tejto zmluvy.

Čl. III Odplata

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prevod práv a povinností v zmysle čl. II. tejto Zmluvy je bezodplatný.

Čl. IV. Osobitné ustanovenia

1. Nový nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že
 - a) ku dňu jej podpisu prevzal od Nájomcu Nehnutel'nosti a Hnutel'né veci v stave a množstve v akom toto vyplýva zo zoznamu, ktorý je Prílohou č. 1. tejto Zmluvy a preberacieho protokolu, ktorý je prílohou č. 2. tejto Zmluvy, pričom súčasťou tejto Zmluvy je aj fotodokumentácia Nehnutel'nosti a Hnutel'ných vecí vyhotovená Novým nájomcom v deň protokolárneho odovzdania;
 - b) Nehnutel'nosti a Hnutel'né veci prevzaté podľa predchádzajúceho bodu a) sú spôsobilé na užívanie na dohodnutý účel nájmu podľa rozsahu uvedenom v preberacom protokole podľa Nájomnej zmluvy.

Čl. V. Záverečné ustanovenia

1. Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takého neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení.
2. V prípade, že niektoré z uvedených ustanovení bude neplatné, pričom jeho neplatnosť bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola predmetná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí.
3. Ustanovenia tejto Zmluvy je možné meniť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
4. Táto zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Akýkoľvek spor, nárok alebo rozpor vzniknutý z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou (vrátane všetkých otázok týkajúcich sa jej existencie, platnosti alebo ukončenia) bude rozhodnutý príslušným súdom v Slovenskej republike.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah dohody je im jasný, určitý a zrozumiteľný. Ďalej potvrdzujú, že ich vôľa pri uzatváraní Zmluvy bola slobodná a vážna, nie sú im známe žiadne prekážky, ktoré by bránili jej uzavretiu a Zmluva nebola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi.

7. Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho jeden pre Nájomcu, jeden pre Prenajímateľa a jeden pre Nového nájomcu.

V Terchovej , dňa 27.11.2017


/ Jozef Davidík,
starosta obce

Nájomca:


Ing. Erika Bakovková

Nový nájomca:


František Bakovka