

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

### Prenajímateľ:

**Obec Súľov - Hradná**

Súľov – Hradná č. 65, 013-52 Súľov - Hradná

Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Bušfy, starosta

IČO: 00 321 656

DIČ: 2020618545

IČ DPH: nie je platcom DPH

IBAN: SK14 0200 0000 0000 2532 8432

(ďalej len „Prenajímateľ“)

### Nájomca:

**F.A.T CREATIVE s.r.o.**

Gen. M. R. Štefánika 372/9, 911 01 Trenčín

Zapísaný v OR Okresného súdu Trenčín, Odd. Sa, vl. č. 35996/R

Štatutárny orgán: František Žilík, konateľ

IČO: 51 410 991

DIČ: 2120683444

IČ DPH: SK2120683444

(ďalej len „Nájomca“)

## I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastrí nehnuteľností, ktorý vedie Okresný úrad Bytča, katastrálny odbor pre okres Bytča, obec Súľov - Hradná, katastrálne územie Súľov - Hradná na liste vlastníctva č. 1 a to:
  - a. stavba – sociálne zariadenie TJ so súpisným číslom 197, ktorá je postavená na pozemku registra „C“ KN s parcelným č. 1131/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 154 m<sup>2</sup>,(ďalej len „Turistická ubytovňa“)
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Turistickej ubytovni a to celé 1. poschodie (ďalej len „Predmet nájmu“).

## II. Nájomné a súvisiace úhrady

1. Výška nájomného za nebytový priestor podľa čl. I ods. 2 tejto zmlúvy je stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 1650,00 EUR (slovom: dvetisícdvesto eur) mesačne.
2. V nájomnom sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, a sú v nich zahrnuté náklady na elektrinu, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadu, upratovanie a pripojenie na internet.
3. Výška nájomného je uvedená bez DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomcovi nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj za úhrady podľa ods. 2 tohto článku zmlúvy vždy vopred, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti faktúry do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

## III. Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom ubytovania zamestnancov nájomcu.

#### IV. Doba trvania zmluvy

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú od 1. 4. 2020 do 31. 12. 2020
2. Nájom nebytových priestorov zaniká:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomným odstúpením ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade hrubého/podstatného porušenia povinností podľa tejto zmluvy, pričom odstúpenie je účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane,
  - c) uplynutím doby nájmu,
3. Za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje okrem prípadov uvedených v tejto zmluve najmä omeškanie s úhradou nájomného podľa čl. II ods. 1 a čl. II. ods. 5 tejto zmluvy o viac ako 10 kalendárnych dní.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je písomný záznam o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, v ktorom sa na základe vykonanej obhliadky predmetu nájmu zaznamenajú všetky závady a poškodenia predmetu nájmu. Záznam o odovzdaní podpíše každá zo zmluvných strán tejto zmluvy.
5. Ku dňu ukončenia tejto zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať kľúče od prenajatých priestorov Prenajímateľovi alebo osobe poverenej Prenajímateľom, pričom zmluvné strany vyhotovia záznam o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

#### V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomcovi nájomné podľa čl. II tejto zmluvy ako aj rešpektovať aktuálny prevádzkový a ubytovací poriadok Prenajímateľa. Opakované porušenie aktuálneho prevádzkového a ubytovacieho poriadku sa považuje za podstatné porušenie povinností podľa tejto zmluvy a je dôvodom na odstúpenie.
2. Prenajímateľa sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené, najmä elektrickú energiu, teplo na vykurovanie, dodávku teplej a studenej pitnej vody.
3. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve výlučne na účel určený v čl. III. tejto zmluvy. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných tretích osôb. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by rušilo alebo s prihliadnutím na dojednaný účel nájmu mohlo rušiť tretie osoby užívajúce priestory v nehnuteľnosti pri výkone užívateľských práv týchto osôb.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej formy užívania inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca poruší túto povinnosť, považuje sa to za porušenie podmienok tejto zmluvy a nájomca je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný používať predmet nájmu v súlade s príslušnými právnyimi predpismi a to tak, aby pri jeho užívaní nevznikla škoda na majetku prenajímateľa, ani na majetku inom. V prípade porušenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje nahradiť škodu spôsobenú svojím zavineným konaním. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností Prenajímateľ v takomto prípade na vlastné náklady odstráni škodu spôsobenú nájomcom resp. osobami, ktoré na základe jeho súhlasu predmet nájmu užívajú a túto si písomne uplatní voči nájomcovi.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude rušiť v užívaní nad mieru primeranú pomerom užívateľov susedných nehnuteľností, najmä hlukom, pachom, vibráciami, odpadmi a podobne.
7. Nájomca prehlasuje, že s vonkajším – okom viditeľným technickým stavom predmetu nájmu sa oboznámil vopred a vyhlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a môže slúžiť k dohodnutému účelu nájmu. Nájomca nemá žiadne námietky proti stavu prenajatých nebytových priestorov a nežiada ich úpravu.
8. Prenajímateľ a ním poverené osoby majú za účelom plnenia povinností podľa tejto zmluvy ako aj v prípade porúch, mimořadných situácií, havárií a iných nepredvídateľných okolností právo na vstup do predmetu nájmu.
9. Podstatné zmeny v priestoroch môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený nájomca vykonať žiadne stavebné úpravy v predmete nájmu ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a je povinný umožniť vykonanie týchto i nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade skončenia nájomného pomeru výpovedou, je nájomca povinný v priebehu plynutia výpovednej lehoty umožniť prenajímateľovi prehliadku prenajatých nebytových priestorov za účelom nového prenájmu.

11. Poistenie nehnuteľnosti vrátane nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je povinný zabezpečiť prenajímateľ na vlastné náklady počas celej doby trvania tejto zmluvy. Poistenie prípadného vlastného hnutel'ného majetku je oprávnený vykonať nájomca na vlastné náklady. Nájomca znáša svoje náklady poistenia vecí a cenností, zariadenie, tovar, čo všetko je jeho vlastníctvom alebo čo sa nachádza v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ nezodpovedá za jeho stratu, poškodenie alebo zničenie. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vznik poistnej udalosti. Ak nespĺnením tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi škoda, nájomca sa zaväzuje ju nahradiť.
12. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch, pokiaľ si riadne splnil všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi bezplatný vstup do priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu ich využívania, kontroly stavu, zariadenia, dodržiavania zmluvných podmienok a vykonania opráv súvisiacich s podstatou budovy. V prípade havárie je povinný bezodkladne, po vyznení, umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v priestoroch. Inak zodpovedá za škody, ktoré vznikli nespĺnením tejto povinnosti.
14. Nájomca sa zaväzuje uhradiť v plnej výške všetky škody na majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou, ako aj za škody, ktoré vzniknú inou osobou zdržiavajúcou sa u nájomcu v prenajatých nebytových priestoroch.
15. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zákona, zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých predpisov bezpečnosti pri práci, za protipožiarnu ochranu a vybavenie priestorov hasiacim zariadením.
16. Nájomca berie na vedomie, že v celej budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, je nariadený zákaz fajčenia. Nájomca je povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy, týkajúce sa tohto zákazu, najmä ustanovenia zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 393/2006 Z. z. o zaistení bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
17. Nájomca je povinný dbať o ochranu prenajatých priestorov aj zariadení tak, aby nedochádzalo k ich poškodzovaniu a nadmernému opotrebovaniu. Nájomca zodpovedá za prípadné škody vzniknuté pri nesprávnom užívaní priestorov a za škodu spôsobenú nespĺnením zákonných a iných ustanovení.
18. Nájomca sa zaväzuje, že do 15 dní po zapísaní zmeny údajov v obchodnom registri týkajúcich sa zmeny obchodného mena, sídla, štatutárnych orgánov, písomne doručí prenajímateľovi oznámenie ohľadne zmien, ktoré môžu mať vplyv na nájomný pomer. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť aj každú zmenu, týkajúcu sa jeho účtovných a daňových údajov (napr. číslo účtu, identifikačné číslo a pod.) do 15 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Ak vznikne škoda z dôvodu nespĺnenia týchto povinností, zmluvná strana v plnom rozsahu zodpovedá za škodu.
19. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať mlčanlivosť o obsahu tejto Zmluvy a bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej povinnej strany neprístupnia túto Zmluvu, jej obsah či akékoľvek informácie týkajúce sa podnikania zmluvných strán alebo ich obchodnej činnosti a podnikateľských zámerov, žiadnej tretej osobe okrem prípadov, kedy tak vyžaduje zákon. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov zmluvných strán, auditori alebo právni poradcovia zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká dotknutej zmluvnej strane voči povinnej zmluvnej strane nárok na náhradu škody, vydanie získaného bezdôvodného obohatenia a poskytnutie primeraného zadosťučenia.

## VI. Zmluvné pokuty

### 1. Pravidelné zmluvné pokuty zo strany Prenajímateľa.

V prípade ak nájomca alebo iná osoba (osoby) užívajúce predmet nájmu, zamestnanci nájomcu, jeho návštevníci, narušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu a jeho okolí napriek písomnému upozomeniu od prenajímateľa je nájomca povinný uhradiť jednorázovú zmluvnú pokutu vo výške stanovenej Ubytovacím poriadkom prenajímateľa za každé jedno porušenie.

## VII. Postúpenie


1. Nájomca nie je oprávnený postúpiť ani inak previesť žiadne z jeho práv a/alebo záväzkov podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

### VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva, ako aj všetky vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace, sa riadia slovenským právom, najmä Obchodným zákonníkom, s výnimkou ustanovení kolíznych noriem podľa medzinárodného súkromného práva.
2. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, táto Zmluva môže byť zmenená a doplnená iba vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
3. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy nie je dotknutá, pokiaľ takéto ustanovenie nevylučuje samotná povaha takéhoto ustanovenia v súlade s platnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu po tom, čo zistia, že ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, že nahradia takéto ustanovenie novým ustanovením, ktorého obsah v čo najväčšej možnej miere zodpovedá vôli Zmluvných strán v čase uzatvárania Zmluvy.
4. V prípade akýchkoľvek sporov medzi Zmluvnými stranami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, Zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na ich odstránenie a zmierne vyriešenie (na základe vzájomnej Zmluvy). Ak však k takejto dohode nedôjde do tridsiatich (30) dní, je každá Zmluvná strana oprávnená predložiť takýto spor súdu Slovenskej republiky.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
6. Ak Zmluvná strana prehladne alebo odpustí nesplnenie akejkoľvek povinnosti protistrany (druhej Zmluvnej strany) uloženej touto Zmluvou, takéto konanie alebo opomenutie konania nezakladá a nepovažuje sa za vzdanie práva požadovať takéto splnenie v budúcnosti. Žiadne vzdanie sa práva nebude platné a účinné, pokiaľ nebude výslovne uvedené v každom jednotlivom prípade v písomnej forme.
7. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne Zmluvy a dojednania Zmluvných strán týkajúce sa jej predmetu.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s povahou originálu v slovenskom jazyku, pričom každá Zmluvná strana obdrží dve (2) vyhotovenia.
9. V prípade rozporu medzi znením tejto Zmluvy a akoukoľvek z jej príloh má prednosť znenie tejto Zmluvy.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu starostlivo prečítali, porozumeli jej obsahu a že tento predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu bez akýchkoľvek omylov. Zmluvné strany považujú svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve za jednoznačné a zrozumiteľné, pričom neboli vyjadrené v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si nie sú vedomé žiadnych okolností, ktoré by mohli spôsobiť neplatnosť akéhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy. Na dôkaz vyššie uvedených skutočností Zmluvné strany podpisujú túto Zmluvu.

V Súľove – Hradnej, dňa 30. 3. 2020

Za prenajímateľa:  
Obec Súľov - Hradná

  
Ing. Jaroslav Bušfy, starosta



Za nájomcu:  
**F.A.T. CREATIVE s.r.o.**  
Gen. M. R. Štefánika 372/9  
SK- 91101 Trenčín  
IČO: 51 410 991  
IČ DPH: SK 2120683444

František Žilík, konateľ