

## OBEC KLČOV

zastúpená starostkou obce Ing. Etelou Dzurillovou **vyhlasuje** v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení § 281 až 288 Obchodného zákonníka

### obchodnú verejnú súťaž 1. kolo

o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy na prenájom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve obce za nasledovných podmienok:

#### I. VYHLASOVATEĽ SÚŤAŽE

Obec Klčov, Klčov 112, 053 02, IČO: 00329240, DIČ: 2020727698, zastúpená starostkou obce Ing. Etelou Dzurillovou

#### Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno a priezvisko: Ing. Etela Dzurillová

Číslo telefónu: 0915 932 666

E-mail: obec.klcov@gmail.com

#### II. ÚČASTNÍK SÚŤAŽE

Účastníkom súťaže musí byť fyzická osoba – podnikateľ, staršia ako 18 rokov, ktorá je spôsobilá na právne úkony v plnom rozsahu alebo právnická osoba.

#### III. PREDMET SÚŤAŽE

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je prenájom nehnuteľností zapísaných na LV č. 633, vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom v Levoči, v katastrálnom území obce Klčov ako

- a. predajňa, súp č. 129, stojaca na parcele KN-C 93, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- b. parcela číslo KN-C 93, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 433 m<sup>2</sup>, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve vyhlasovateľa **za účelom prevádzkovania reštaurácie, cukrárne, pizzerie, obchodné a skladové priestory – navrhovateľ uvedie, o spustenie ktorého typu/typov prevádzky má záujem.**

Podrobnejšie informácie o súčasnom technickom stave nehnuteľnosti je možné získať priamo pri obhliadke, ktorú je možné uskutočniť na základe telefonickej žiadosti navrhovateľa, ktorá sa uskutoční po dohode s kontaktnou osobou vyhlasovateľa. Ohliadka sa vykoná len v pracovné dni, v čase úradných hodín, a to pondelok až štvrtok od 8.00 hod. do 15.00 hod., v piatok 8.00 hod. do 13.00 hod. v príslušný deň za účasti povereného zamestnanca Obecného úradu v Klčove. V prípade, ak sa navrhovateľ nedostaví v stanovený deň a stanovenú hodinu na obhliadku, vyhlasovateľ nemusí obhliadku umožniť v iný termín. Vyhlasovateľ môže spojiť obhliadku nehnuteľnosti aj s viacerými záujemcami spolu, v ten istý deň a v tú istú hodinu. Obhliadku nehnuteľnosti vyhlasovateľ bude vykonávať do 10 dní (vrátane) od vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže.

#### IV. PODMIENKY ÚČASTI V SÚŤAŽI A SÚŤAŽNÉ PODMIENKY:

1. Súťaž sa začína jej uverejnením na webovej stránke vyhlasovateľa [www.obecklčov.sk](http://www.obecklčov.sk) a facebookovej stránke obce.
2. Súťažné podmienky je možné získať v pracovných dňoch v čase od 8.00 hod. do 15.00 hod. v sídle vyhlasovateľa alebo na internetovej stránke vyhlasovateľa [www.obecklčov.sk](http://www.obecklčov.sk)
3. Lehota, v ktorej možno predložiť súťažný návrh zmluvy: **do 26.5.2025 do 14:00 hod.**
4. Súťažný návrh je potrebné predložiť v uzavretom obale s uvedením:
  - a. identifikačných údajov účastníka súťaže,
  - b. označenia súťaže „Nehnutelnosti –prenájom“ a s poznámkou „Neotvárať“,
  - c. adresy vyhlasovateľa súťaže: **Obecný úrad Klčov, Klčov 112, 053 02**
5. Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne v sídle vyhlasovateľa, alebo zaslaný poštou na adresu vyhlasovateľa súťaže. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi. Rozhodujúci je dátum a čas doručenia uvedený na podacej pečiatke vyhlasovateľa.
6. Účastník súťaže predkladá svoj návrh v písomnej forme v slovenskom jazyku.
7. Každý účastník súťaže môže dať iba jeden návrh. Ak podá účastník súťaže viac návrhov v jednej obálke, budú všetky zo súťaže vylúčené. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže pred uplynutím lehoty na predkladanie návrhov ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
8. Účastník súťaže je povinný pristúpiť k uzatvoreniu zmluvy v lehote do 30 dní od doručenia písomnej akceptácie ponuky.
9. Navrhovaný nájom za predmet verejnej obchodnej súťaže nesmie byť nižší ako nasledovná výška nájmu: **440 Eur/mesačne bez energií.**
10. Výdavky spojené s účasťou v obchodnej verejnej súťaži znáša každý účastník súťaže v celom rozsahu na vlastné náklady.
11. V súťažnom návrhu účastník súťaže uvedie kontaktnú osobu s uvedením jej mena a priezviska, tel. čísla a e-mailu; účastník súťaže ďalej uvedie vlastnú korešpondenčnú adresu určenú na doručovanie písomností súvisiacich s obchodnou verejnou súťažou v prípade, ak je iná ako je adresa sídla, alebo miesta podnikania.

## V. POŽADOVANÉ NÁLEŽITOSTI SÚŤAŽNÉHO NÁVRHU NA UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

Účastník súťaže je povinný spracovať návrh nájomnej zmluvy, ktorom budú uvedené najmä nasledovné podstatné náležitosti:

- a. identifikačné údaje vyhlasovateľa (prenajímateľa) – vid'. bod I. podmienok  
identifikačné údaje účastníka (v záhlaví zmluvy)
- b. identifikačné údaje navrhovateľa (účastníka súťaže): - pri právnických osobách:  
obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, DIČ DPH, štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti ku konaniu, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná cena nájmu, e-mailová adresa, telefonický kontakt; - pri fyzických osobách - podnikateľoch: meno a priezvisko, adresa miesta podnikania, číslo živnostenského

oprávnenia, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná cena nájmu;

(ak niektorým z uvedených identifikačných údajov účastník súťaže nedisponuje, možno ho z návrhu zmluvy vypustiť)

- c. predmet nájmu v rozsahu maximálne podľa bodu III,
- d. účel nájmu je prevádzkovanie reštaurácie, alebo cukrárne, alebo pizzerie v predmete prenájmu,
- e. záväzok navrhovateľa zabezpečiť prevádzku minimálne 5 dní v týždni celoročne,
- f. záväzok navrhovateľa otvoriť a prevádzkovať reštauráciu, alebo pizzeriu, alebo cukrárne do 60 dní od účinnosti nájomnej zmluvy,
- h. záväzok účastníka uhradiť energie na základe vystavenia faktúry prenajímateľom mesačne na základe aktuálnej spotreby a aktuálnej ceny energií od zmluvných dodávateľov
- i. dobu trvania nájomného vzťahu, ktorá je vyhlasovateľom stanovená na dobu určitú do 31.12.2026;
- i. výšku ročného nájomného (číslom a slovom), ktorá nesmie byť nižšia ako minimálna výška ročného nájomného určená vyhlasovateľom za celý predmet nájmu vrátane akceptácie valorizácie nájmu,
- j. spôsob ukončenia nájomnej zmluvy,
- k. práva a povinnosti zmluvných strán,
- l. záväzok navrhovateľa zložiť peňažnú zábezpeku,
- m. primeraný spôsob zabezpečenia plnenia povinností účastníka z nájomnej zmluvy a sankcie za ich porušenie,
- n. akceptácia záväzku nájomcu zabezpečiť majetku na svoje náklady, ktorý vnesie do predmetu nájmu pred poškodením, odcudzením, stratou alebo zničením,
- o. akceptácia záväzku nájomcu vo svojom mene a na vlastné náklady poistiť všetky veci nájomcu umiestnené v predmete nájmu,
- p. akceptácia záväzku nájomcu, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu bude poistený pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú v predmete nájmu s povinnosťou predložiť potvrdenie o uzatvorení poistnej zmluvy a poistnú zmluvu najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy,
- q. počas zveľaďovania predmetu nájmu nájomcom nebude prenajímateľ poskytovať zľavu z nájomného, náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú,
- r. zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný tieto zmeny vykonávať na vlastné náklady a v súlade so stavebným zákonom a všetkými ďalšími všeobecne

záväznými právnymi predpismi, technickými normami a správnymi rozhodnutiami inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi. K žiadosti o súhlas so zmenou na predmete nájmu nájomca predloží špecifikáciu vecného a finančného rozsahu zmien na predmete nájmu a v prípade potreby aj schválenú projektovú dokumentáciu,

- s. zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vykonaním zmien na predmete nájmu a nie je ani oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa vykonanými zmenami zvýšila hodnota predmetu nájmu,
- t. v prípade, ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa je povinný na výzvu prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote po doručení výzvy prenajímateľa,
- u. podpis účastníka súťaže a dátum podpisu návrhu zmluvy.

Vzor súťažného návrhu nájomnej zmluvy je prílohou súťažných podmienok. Účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v zmysle predloženého vzoru. Ustanovenia návrhu nájomnej zmluvy v priloženom vzore sú záväzné a nemenné, s výnimkou ustanovení, ktoré doplní vyhlasovateľ v závislosti od výsledku obchodnej verejnej súťaže. Návrh nájomnej zmluvy musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť minimálne v 1 vyhotovení.

**Prílohou návrhu bude:**

- a. výpis z príslušného registra nie starší ako 3 mesiace.

**VI. KRITÉRIUM NA VÝBER NAJVHODNEJŠIEHO NÁVRHU:**

1. Súťažné návrhy bude vyhodnocovať 3-členná komisia, pozostávajúca z 3 členov nominovaných a schválených Obecným zastupiteľstvom v Klčove do 7 dní odo dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov. Člen komisie sa nemôže zúčastniť súťaže ako uchádzač. Komisia prijíma rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov. Komisia zvolí zapisovateľa a najmenej jedného overovateľa súťaže. Zapisovateľ a overovateľ/lia súťaže nemusia byť členmi komisie. Otváranie obálok je verejné. Komisia pri hodnotení ponúk postupuje nasledovne:
  - a) obálky sa otvárajú v poradí, v akom boli doručené,
  - b) pred otvorením obálky komisia skontroluje neporušenosť obálky,
  - c) komisia otvorí obálku a prečíta identifikáciu uchádzača, výšku cenovej ponuky,
  - d) po ukončení verejného otvárania obálok komisia pristúpi k neverejnému hodnoteniu súťažných návrhov,
  - e) komisia skontroluje splnenie všetkých podmienok súťaže,
  - f) v prípade zistenia formálnych nedostatkov, napr. chýb v písaní a počítaní, ktoré možno odstrániť bez zmeny podmienok návrhu, bude uchádzač vyzvaný komisiou v určenej lehote na ich odstránenie,
  - g) v prípade, ak uchádzač v určenej lehote nedostatky neodstráni, komisia jeho návrh zo súťaže vylúči,

h) komisia po odstránení nedostatkov vyhodnotí návrhy a zostaví zoznam uchádzačov, ktorí splnili podmienky súťaže,

i) komisia vyhodnotí cenové ponuky a zostaví poradie uchádzačov podľa výšky cenových ponúk,

j) komisia skonštatuje vyhodnotenie súťaže. O priebehu a výsledkoch súťaže sa spisuje zápisnica, ktorú podpisujú všetci členovia komisie, zapisovateľ a overovateľ/lia.

2. Kritériom na hodnotenie predložených návrhov je najvyššia ponúknutá cena nájmu za predmet OVS. Úspešným účastníkom OVS bude účastník najvyššej ponuky, t.j. návrhu s najvyššou ponúknutou cenou nájmu. V prípade rovnakej ponúknutej ceny nájmu rozhodne skorší termín, t.j. čas podania návrhu.
3. Prijatie návrhu vybraného vyhlasovateľom ako najvhodnejší z predložených návrhov, vyhlasovateľ oznámi na svojom webovom sídle do 7 dní odo dňa zasadnutia komisie na vyhodnotenie návrhov nájomných zmlúv, doručených vyhlasovateľovi na základe ním vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho návrhu.

## VII. VYHLASOVATEĽ SI VYHRADZUJE PRÁVO:

1. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené ponuky, súťaž zrušiť, meniť podmienky súťaže, ukončiť súťaž ako neúspešnú alebo predĺžiť lehotu na predkladanie ponúk a predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku súťaže. Zmena podmienok súťaže sa vykoná spôsobom a prostriedkami tak, ako bola vyhlásená. O zrušení súťaže budú účastníci, ktorí podali návrhy zmlúv písomne informovaní. Zrušenie súťaže bude zverejnené na webovom sídle vyhlasovateľa [www.obecklcov.sk](http://www.obecklcov.sk)
2. Vyhlasovateľ je oprávnený:
  - a. odmietnuť všetky doručené návrhy;
  - b. návrh vziať na vedomie a nezahrnúť ho do súťaže, ak návrh nespĺňa podmienky súťaže, alebo obsahuje ustanovenia, ktoré sú pre vyhlasovateľa zjavne nevýhodné;
  - c. nepripustiť návrh zmluvy do obchodnej verejnej súťaže v prípade zistenia neúplnosti návrhu zmluvy a jej príloh z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa, uvedených v súťažných podkladoch.
  - d. v prípade doručenia súťažného návrhu po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov.

Bližšie informácie a vzor návrhu zmluvy budú uchádzačom poskytnuté v kancelárii vyhlasovateľa na adrese: **Obecný úrad, Klčov 112, 053 02**, na telefónnom čísle: 0915 932 666, na stránke: [www.obecklcov.sk](http://www.obecklcov.sk), alebo e-mailom: [obec.klcov@gmail.com](mailto:obec.klcov@gmail.com)

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 2/2021

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

## Článok I Zmluvné strany

**Prenajíateľ** : **Obec Klčov**  
Zastúpené : Ing. Etelou Dzurillovou, starostkou obce  
So sídlom : Klčov 112, 053 02  
IČO : 00329240  
DIČ : 2020727698  
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu : SK55 5600 0000 0034 4408 1001  
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

**Nájomca** :  
Zastúpený :  
So sídlom :  
IČO :  
DIČ :  
IČ DPH :  
Bankové spojenie :  
Číslo účtu :  
(ďalej len „Nájomca“)

Prenajíateľ a Nájomca sa v ďalšom texte zmluvy spoločne označujú aj ako “Zmluvné strany“.

## Článok II Predmet zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Prenajíateľa prenechať predmet nájmu špecifikovaný v článku III tejto Zmluvy do užívania Nájomcovi a so záväzkom Nájomcu platiť Prenajíateľovi za užívanie Predmetu nájmu odplatu (nájomné).

## Článok III Predmet nájomnej zmluvy

Predmetom nájomnej zmluvy je prenájom nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve obce Klčov zapísaných na LV č. 633, vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom v Levoči, v katastrálnom území a obci Klčov ako

- a) predajňa, súp.č. 129, stojaca na parcele KN-C 93, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- b) parcela číslo KN-C 93, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spolu o výmere 433 m<sup>2</sup>.  
(ďalej len „Predmet nájmu“).

## Článok IV Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu, uvedený v článku III tejto Zmluvy do užívania za účelom prevádzkovania .....
2. Nájomca prehlasuje a ubezpečuje Prenajíateľa, že je oprávnený na výkon činnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku Zmluvy a na tento výkon má všetky príslušné oprávnenia a povolenia.
3. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu len na účel dojednaný v odseku 1. tohto článku Zmluvy.

## **Článok V Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2026.
2. Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi do užívania najneskôr do 5 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
3. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľom a jeho prevzatí Nájomcom spíšu Zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.

## **Článok VI Nájomné a jeho splatnosť**

1. Nájomné je určené na sumu **5 280€** (slovom: päťtisícdivestoosemdesiat) ročne.
2. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v pravidelných mesačných čiastkach v sume **440 €** (slovom: štyristoštyridsať), splatných vždy do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním peňažných prostriedkov v prospech účtu Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi dojednané nájomné bez akéhokoľvek práva na zrážky alebo jednostranné započítanie akejkolvek pohľadávky zo strany Nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že počínajúc prvým dňom kalendárneho roku nasledujúceho po roku, v ktorom nadobudla táto Zmluva účinnosť a v ďalších rokoch trvania účinnosti tejto Zmluvy bude nájomné, ktorého základ sa rovná výške nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku nájomného vzťahu, valorizované o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za december bežného kalendárneho roku oproti decembru predchádzajúceho roku. V prípade, že údaje o miere inflácie budú zverejnené v priebehu roku, doplatí Nájomca rozdiel v nájomnom za predchádzajúce mesiace príslušného roku do 30 dní po zverejnení inflácie za predchádzajúci rok na základe výzvy Prenajímateľa. Nárok na úhradu valorizovaného nájomného vzniká Prenajímateľovi vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roku. Výpočet valorizácie nájomného bude vykonávať Prenajímateľ.

## **Článok VII Platby za spotrebu médií a služieb spotrebovaných v Predmete nájmu**

1. Nájomca je povinný platiť za energie a služby potrebné v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu (najmä: elektrická energia, plyn a pod.) nasledovne:
  - 1.1. Elektrina – Nájomca sa zaväzuje uhrádzať spotrebu elektrickej energie na základe odčítania skutočnej spotreby elektriky za jeden kalendárny mesiac. Cena za spotrebu elektrickej energie sa vypočíta ako spotreba x aktuálna cena podľa platného cenníka dodávateľa elektriny
  - 1.2 Plyn – na meranie spotreby tepla sú zriadené pomerové merače tepla. Náklady na teplo sa rozúčtujú na základe odčítaných údajov nameraných na pomerových rozdeľovačov tepla. Celkové náklady sa rozdeľujú na dve zložky základnú a spotrebnú. Vyhláška MHSR č. 240/2016 Z.z. odporúča pomer 60% ZZ a 40% SZ.
    - 1.2.1 Základná zložka predstavuje náklady za spotrebované teplo rozpočítané na plochu nebytového priestoru. Pokrýva tiež fixné náklady na pohotovostný výkon vykurovacej sústavy, prestupy tepla, tepelné straty a vykurovanie spoločných priestorov domu.
    - 1.2.2 Spotrebná zložka zahŕňa náklady na teplo, ktoré sú vypočítané na základe údajov odčítaných z pomerových rozdeľovačov tepla, ktoré zobrazujú spotrebu tepla pre konkrétny nebytový priestor. Výšku spotrebnej zložky môže užívateľ ovplyvniť reguláciou teploty v nebytovom priestore.
2. Ak dojednanie takého vzťahu nebude z technických dôvodov možné, Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť dodatok k tejto Zmluve, na základe ktorého Nájomca bude uhrádzať Prenajímateľovi cenu

dodávaných energií a ostatných služieb vo výške a v lehote splatnosti v akej budú tieto fakturované Prenajímateľovi. Prípadné preplatky a nedoplatky budú Nájomcom doplatené alebo Nájomcovi vrátené v nasledujúcom kalendárnom roku v závislosti od vyúčtovania dodávaných energií a ostatných služieb zo strany ich dodávateľov Prenajímateľovi. Po dobu trvania nájomného vzťahu je Prenajímateľ oprávnený kedykoľvek oznámiť Nájomcovi písomne zmenu výšky zálohových platieb za spotrebu dodávaných energií a ostatných služieb, pokiaľ bude existovať pre zmenu dôvod vyplývajúci zo zmeny cien dodávaných energií a služieb, ich rozsahu alebo kvality, či z dôvodu vyššej spotreby Nájomcom. Nájomca je povinný takto zmenené zálohy riadne a včas uhradiť. Ak Nájomca neuhradí zvýšené zálohové platby riadne a včas, má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

3. Prenajímateľ nie je zodpovedný za prerušenie, nedodanie alebo menej kvalitné dodanie energií a ostatných služieb ani za takto spôsobené škody v prípade, ak také prerušenie, nedodanie alebo menej kvalitné dodanie sám nespôsobil. Nájomca nie je oprávnený z tohto dôvodu k akejkoľvek zľave na nájomnom, ani odstúpiť od tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelný odvoz odpadov z Predmetu nájmu. Poplatok za zber, manipuláciu a likvidáciu odpadu z priestorov Predmetu nájmu bude uhrádzať Nájomca.

### **Článok VIII**

#### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na užívanie dojednané v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zaistiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon práv Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov tak, aby bolo možné dosiahnuť účel nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy súčinnosť v potrebnom rozsahu.

### **Článok IX**

#### **Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca je povinný Predmet nájmu od Prenajímateľa prevziať v zmysle čl. V ods. 2 tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prevádzkovať po celú dobu nájmu ..... minimálne 5 dní v týždni celoročne, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje otvoriť a prevádzkovať ..... do 60 dní od účinnosti tejto Zmluvy, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve po celú dobu trvania nájomného vzťahu.
5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s touto Zmluvou. Nájomca vyhlasuje, že mu nie sú známe prekážky akéhokoľvek druhu, ktoré by bránili alebo neprimerane sťažovali výkon práv a povinností Nájomcu z tejto Zmluvy.
6. Nájomca je počas trvania nájomného vzťahu povinný zabezpečiť v Predmete nájmu najmä dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a súvisiacich predpisov, vyhlášky č. 533/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania a súvisiacimi právnymi predpismi.
7. Nájomca je počas trvania nájomného vzťahu povinný zabezpečiť v Predmete nájmu dodržiavanie príslušných hygienických predpisov, predpisov v oblasti nakladania s odpadmi, ako i všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem upravujúcich postavenie Nájomcu ako podnikateľa v jeho predmete podnikania a na vlastné náklady vykonávať úlohy z týchto všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývajúce. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu na vlastné náklady odstrániť nedostatky zistené príslušnými kontrolnými orgánmi.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za zabezpečenie ochrany Predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vnútornú a vonkajšiu ochranu Predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie do Predmetu nájmu pred poškodením, odcudzením, stratou alebo zničením. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré

z tohto titulu vzniknú Nájomcovi. Nájomca je povinný vo svojom mene a na vlastné náklady poistiť všetky veci Nájomcu umiestnené v Predmete nájmu.

10. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu bude poistený pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú v Predmete nájmu. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o uzatvorení poisťnej zmluvy a poisťnú zmluvu najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
11. Nájomca je povinný hradiť všetky poplatky, náklady a iné výdavky súvisiace s jeho vlastnou podnikateľskou činnosťou.
12. Nájomca je pri užívaní Predmetu nájmu povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval tretie osoby a Predmet nájmu užívať šetrne tak, aby nebol narušený jeho stavebno-technický stav a nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu. Nájomca nesmie Predmet nájmu užívať k nepovoleným a zakázaným činnostiam a je povinný Predmet nájmu užívať tak, aby nebol poškodený majetok Prenajímateľa a majetok a zdravie tretích osôb.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť celoročnú údržbu Predmetu nájmu a v zimnom období najmä odpratávať sneh a ľad zo striech Predmetu nájmu a priľahlých plôch.
14. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu ani akúkoľvek jeho časť ďalej poskytnúť do užívania akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu zakladá pre Prenajímateľa dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
15. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady v Predmete nájmu všetky drobné opravy a bežnú údržbu a to riadnym odborným spôsobom a s použitím vhodných a dostačujúcich materiálov. Za drobné opravy sa na účely tejto Zmluvy považujú opravy, ktorých cena neprevyšuje sumu 500,- €.
16. Nájomca je povinný písomne ohlásiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu.
17. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany Nájomcu má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť na náklady Nájomcu.
18. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po včasnom oznámení vstup do všetkých priestorov Predmetu nájmu za účelom kontroly ich stavu a vykonania opráv.
19. Zmeny na Predmete nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je povinný tieto zmeny vykonávať na vlastné náklady a v súlade so stavebným zákonom a všetkými ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a správnymi rozhodnutiami inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne Prenajímateľovi. K žiadosti o súhlas so zmenou na Predmete nájmu Nájomca predloží špecifikáciu vecného a finančného rozsahu zmien na Predmete nájmu a v prípade potreby aj schválenú projektovú dokumentáciu.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že počas zveľaďovania predmetu nájmu Nájomcom nebude Prenajímateľ poskytovať zľavu z nájomného, náklady na rekonštrukciu Predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú.
21. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vykonaním zmien na Predmete nájmu a nie je ani oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa vykonanými zmenami zvýšila hodnota Predmetu nájmu.
22. V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa je povinný na výzvu Prenajímateľa uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote po doručení výzvy Prenajímateľa.
23. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu.
24. Nájomca je oprávnený umiestniť na Predmete nájmu na svoje náklady a v primeranom rozsahu svoj nápis alebo logo.

## **Článok X**

### **Peňažná zábezpeka**

1. Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke zodpovedajúcej trojnásobku mesačného nájomného na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného, prípadne úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, z dôvodu

spôsobenej škody na Predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu.

2. Nájomca je povinný poukázať peňažnú zábezpeku vo výške **880** Eur na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy najneskôr v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
3. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s odsekom 1 tohto článku.
4. Po skončení nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratá Predmet nájmu a vysporiadal s Prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným vzťahom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu zo strany nájomcu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo v prípade, ak nájomca neužíva predmet nájmu po dohodnutú minimálnu dobu, zložená finančná zábezpeka (depozit) prepadá v prospech prenajímateľa v plnom rozsahu a nájomca nemá nárok na jej vrátenie.

## **Článok XI** **Záložné právo**

1. Nájomca výslovne berie na vedomie, že na zabezpečenie nájomného má Prenajímateľ v súlade s ustanovením § 672 Občianskeho zákonníka záložné právo ku všetkým hnutelným veciam Nájomcu, ktoré budú umiestnené v Predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje nebrániť Prenajímateľovi vo výkone záložného práva pri naplnení podmienok predpokladaných ustanovením § 672 Občianskeho zákonníka.

## **Článok XII** **Skončenie zmluvy**

1. Táto Zmluva zaniká:
  - a) dňom dohodnutým v písomnej dohode zmluvných strán,
  - b) uplynutím výpovednej lehoty,
  - c) dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy Nájomcovi,
  - d) dňom, v ktorom Nájomca ukončí alebo stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na účel ktorej užíva Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy.
2. Obe zmluvné strany sú oprávnené túto Zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je rovnaká pre Prenajímateľa i Nájomcu a je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z týchto dôvodov:
  - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
  - b) Nájomca sa dostane do omeškania so splnením akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho mu z tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 dní,
  - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe v rozpore s touto Zmluvou,
  - d) Nájomca opakovane poruší nepeňažný záväzok vyplývajúci mu z tejto Zmluvy,
  - e) Nájomca vstúpi do likvidácie,
  - f) na majetok Nájomcu je vyhlásený konkurz alebo návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu bol zamietnutý pre nedostatok majetku,
  - g) Nájomca vstúpi do reštrukturalizácie,
  - h) bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu alebo o zmenách Predmetu nájmu, ktoré bránia ďalšiemu užívaniu Predmetu nájmu Nájomcom,
  - i) je tak dohodnuté v niektorom ustanovení tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný najneskôr do 5 pracovných dní po ukončení nájomného vzťahu protokolárne odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie zodpovedajúce riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou. Ak sa

zmluvné strany písomne nedohodnú inak, odovzdaním Predmetu nájmu sa rozumie vypratanie všetkých hnutelných vecí Nájomcu, odstránenie tabúl, nápisov a oznámení Nájomcu, uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu a odstránenie všetkých doplnkov, úprav a zmien vykonaných Nájomcom na Predmete nájmu.

### **Článok XIII** **Sankcie**

1. Ak sa Nájomca dostane do omeškania so splnením jeho povinnosti platiť Prenajímateľovi nájomné, prípadne úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si u Nájomcu nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
2. Ak sa Nájomca dostane do omeškania so splnením jeho povinnosti platiť Prenajímateľovi nájomné, prípadne úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si u Nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania so zaplatením dlžnej sumy.
3. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu,
  - a) ak užíva Predmet nájmu na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal Predmet nájmu do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo zmenil druh Predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa vo výške 50 % ročného nájomného,
  - b) v prípade, ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu riadne a včas v zmysle ustanovení tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si u Nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50% ročného nájomného,
  - c) v prípade, ak Nájomca neodovzdá ho Prenajímateľovi v stave dojednanému spôsobu užívania, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si u Nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50 % ročného nájomného,
  - d) v prípade, ak Nájomca poruší povinnosť vyplývajúcu z článku IX ods. 2, 3, 10 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si u Nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50 Eur denne, po dobu po ktorú trvá porušenie tej ktorej povinnosti.
4. Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu Prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany Nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo Prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

### **Článok XIV** **Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Prenajímateľa [www.obecklcov.sk](http://www.obecklcov.sk).
2. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je povinnou osobou podľa ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto Zmluvy.
3. Táto Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia tejto Zmluvy. Nájomca obdrží jedno vyhotovenie tejto Zmluvy.
4. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len vzostupne očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými oboma Zmluvnými stranami na základe dohody ich vzájomnej dohody.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že jazykom tejto zmluvy bude jazyk slovenský a právne vzťahy zmluvných strán sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky.
6. Súdnym miestom pre spory, ktoré vzniknú v súvislosti s touto Zmluvou je vecne a miestne príslušný súd podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.
7. Nevynútiteľnosť alebo neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy nemá vplyv na vynútiteľnosť alebo platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V prípade, že akékoľvek takéto ustanovenie by malo z akéhokoľvek dôvodu stratiť platnosť, vykonajú Zmluvné strany konzultácie a dohodnú sa na nahradení neplatného ustanovenia platným ustanovením, ktoré svojim významom bude najbližšie cieľu, ktorý sledovalo neplatné ustanovenie.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že dorúčením písomnosti sa rozumie doručenie doporučené poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo osobné doručenie zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá deň, v ktorý zmluvná strana odmietla doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná lehota pre vyzdvihnutie zásielky na pošte alebo ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná. Za účelom doručovania sú zmluvné strany v prípade zmeny adresy uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy povinné neodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane novú adresu.
9. Za účelom splnenia podmienok dojednaných v tejto Zmluve je Nájomca povinný bez meškania oznámiť Prenajímateľovi zmeny údajov zapisovaných do príslušného registra, týkajúce sa najmä obchodného mena, sídla, IČO, osôb oprávnených konať v jeho mene, ako aj zmeny iných údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.
10. Vzájomné právne vzťahy Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy sa spravujú touto Zmluvou. Ak ich Zmluva výslovne neupravuje, spravujú sa príslušnými ustanoveniami právnych predpisov platných v Slovenskej republike, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. a ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb.
11. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, alebo pod nátlakom, alebo za iných nápadne nevýhodných podmienok, ustanovenia tejto Zmluvy si pozorne prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že jej obsah zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Klčove, dňa

V Klčove, dňa

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca