

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV KULTÚRNEHO DOMU OBCE KOSTOLNÁ PRI DUNAJI**

Táto ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV KULTÚRNEHO DOMU OBCE KOSTOLNÁ PRI DUNAJI (v ďalšom texte aj ako „Zmluva“) je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len ako „Zákon o nájme“) a § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Obec Kostolná pri Dunaji

Sídlo: Kostolná pri Dunaji 59, 903 01
IČO: 00306037
DIČ: 2021006702
Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Senec
Číslo účtu: SK63 0200 0000 0000 2972 6112
Zastúpenie: Ing. Igor Šillo, starosta obce Kostolná pri Dunaji

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Veronika Mihalská – LACTOFYZ

Sídlo: Kostolná pri Dunaji č. 14
IČO: 50234293
DIČ: 1076380239
Zápis: Okresný úrad Senec, číslo živnostenského registra: 220-31060
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: SK78 0200 0000 0018 7322 3355
Zastúpenie: XXXXXXXXXX

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

ČI. I**Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ vlastní nebytové priestory tvoriace komplex miestností Kultúrneho domu obce Kostolná pri Dunaji (ďalej len ako „nebytové priestory“). Prenajíateľ je oprávnený nebytové priestory vo svojom vlastníctve prenechať nájomcovi – víťaznému uchádzačovi verejnej obchodnej súťaže do užívania podľa tejto zmluvy.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie časť nebytového priestoru vo výmere 49,24 m² nachádzajúceho sa na poschodí v nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 171, okres Senec, obec Kostolná pri Dunaji, katastrálne územie Kostolná pri



Dunaji, ako stavba súpisné číslo 15, postavená na pozemku parcela registra „C“ katastra nehnuteľností s parcelným číslom 5/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 421 m² (ďalej len „Budova“). Presná špecifikácia rozsahu užívania nebytového priestoru v Budove je vyznačená na nákrese tvoriacom prílohu č. 1, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, červenou farbou (ďalej len „prenajatý priestor“).

3. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že obecné zastupiteľstvo obce Kostolná pri Dunaji svojím uznesením č. 50/2019 zo dňa 15.04.2019 schválilo zámer prenajať predmetný priestor, spôsob prenájmu a podmienky verejnej obchodnej súťaže podľa tejto zmluvy; kópia predmetného uznesenia obecného zastupiteľstva tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor za účelom prevádzkovania poradenstva v oblasti zdravého životného štýlu, laktačného poradenstva, regeneračných a rekondičných služieb, masérskych služieb a podobne. Nájomca nie je oprávnený počas trvania tejto zmluvy meniť účel užívania prenajatého priestoru bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Čl. III

Odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi

1. Nájomca vyhlasuje, že stav v akom sa prenajatý priestor nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy pozná.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať prenajatý priestor nájomcovi v deň podpísania tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že spolu s prenajatým priestorom odovzdá nájomcovi
 - a) jeden kľúč od vstupných (vchodových) dverí,
 - b) Nasledovné zariadenie: plynový sporák, sprchový kút s batériou, umývadlo s batériou, WC misa, stolík
4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí prenajatého priestoru nájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa prenajatý priestor nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi;
 - b) súpis odovzdávaných vecí podľa bodu 3.;
 - c) zoznam zariadenia a jeho stav;
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
 - e) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k prenajatému priestoru tak, aby ho nájomca mohol užívať v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) udržiavať prenajatý priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to na svoje náklady, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak,



b) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatého priestoru spojené (čl. VI bod 2.).

3. Prenajíateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať do prenajatého priestoru za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý priestor v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; kontrolu bude prenajíateľ vykonávať na základe predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval nájomcu neprímeraným spôsobom. Za rovnakých podmienok je prenajíateľ oprávnený vstupovať do prenajatého priestoru za účelom vykonávania údržby, nutných opráv a odstraňovania iných závad alebo vykonávania kontroly elektrického, plynového, vodovodného a ďalšieho vedenia a zariadení, ak je to potrebné a za účelom plnenia povinností prenajíateľa, ktoré mu vyplývajú z príslušných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi.
4. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je prenajíateľ oprávnený vstúpiť do prenajatého priestoru bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatom priestore; inak zodpovedá prenajíateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, ak hrozí na prenajatom priestore škoda alebo ak už škoda bola na prenajatom priestore spôsobená, nájomca bez zbytočného odkladu vykoná vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jej následkov. O týchto skutočnostiach je nájomca povinný prenajíateľa bez zbytočného odkladu informovať.
3. Nájomca je povinný uzatvoriť vo svojom mene a na svoj účet poistnú zmluvu poistenia Všeobecnej zodpovednosti za škodu voči tretím osobám, ktorú môže spôsobiť vykonávaním predmetu svojej činnosti v predmete nájmu Prenajíateľovi alebo tretím osobám (ďalej len ako „poistná zmluva“).
4. Nájomca je povinný uzatvoriť poistnú zmluvu na poistnú sumu v minimálnej kumulatívnej výške 100.000,- € (slovom jednosta tisíc euro) tak, aby počiatok jej účinnosti nastal najneskôr dňom podpisu tejto zmluvy a koniec jej účinnosti nastal najskôr dňom ukončenia tejto zmluvy alebo koniec jej účinnosti nebol určený (doba neurčitá).
5. Nájomca je po súhlase prenajíateľa so zmenou účelu užívania priestorov povinný vykonať zmeny v poistnej zmluve tak, aby táto poskytovala poistné krytie v súlade so zmeneným predmetom činnosti nájomcu vykonávaným v prenajatých priestoroch.
6. Nájomca je povinný po celú dobu platnosti tejto zmluvy na výzvu prenajíateľa preukázať sa platnou a účinnou poistnou zmluvou ako aj potvrdením o úhrade lehotného poistného ku dňu výzvy prenajíateľa. V prípade, že sa nájomca na výzvu prenajíateľa počas trvania tejto zmluvy nepreukáže platnou a účinnou poistnou zmluvou ako aj potvrdením o úhrade lehotného poistného je prenajíateľ oprávnený od nájomcu požadovať peňažnú zábezpeku vo výške 25.000,- € (slovom dvadsaťpäť euro) na krytie prípadných škôd na predmete nájmu (ďalej len ako „zábezpeka“). V prípade, ak na predmete nájmu nájomca nespôsobí škodu inú ako bežné opotrebenie predmetu nájmu, je prenajíateľ ku dňu skončenia tejto zmluvy povinný zábezpeku nájomcovi bezodkladne vydať.



7. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že ho prenajíateľ riadne oboznámil so všetkými predpismi a opatreniami, ktoré musí nájomca dodržiavať v oblasti ochrany pred požiarom a s ostatnými bezpečnostnými predpismi a s prevádzkovými predpismi, vzťahujúcimi sa na prenajatý priestor. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti pre neho vyplývajúce z týchto predpisov protipožiarnej ochrany a z bezpečnostných predpisov, ako aj z prevádzkových predpisov vzťahujúcich sa na prenajatý priestor a na činnosť nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu prenajatého priestoru a na vlastné náklady zabezpečiť jeho upratovanie.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek stavebné úpravy prenajatého priestoru je nájomca oprávnený vykonať v prenajatom priestore na svoje náklady len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.
10. Nájomca je povinný za účelom vykonania stavebných úprav, ktorých vykonanie mu prenajíateľ povolil podľa bodu 5. (ďalej len „povolené stavebné úpravy“), v prípade, ak je to potrebné podľa príslušných právnych predpisov, zabezpečiť na vlastné náklady vydanie rozhodnutí, ako aj stanovísk, vyjadrení, súhlasov, posúdení alebo iných opatrení príslušných orgánov, prípadne zabezpečiť oznámenie stavebných úprav príslušným orgánom. Prenajíateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi primeranú súčinnosť v rozsahu a spôsobom potrebnom na prípravu a vykonanie povolených stavebných úprav. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na vykonanie povolených stavebných úprav ani nemá nárok požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatého priestoru.
11. Nájomca sa zaväzuje, že povolené stavebné úpravy vykoná v čase na to nevyhnutne potrebnom a tak, aby ich vykonávaním boli v čo najmenšej možnej miere rušení obyvatelia susediacich nehnuteľností s prenajatým priestorom, pričom pokiaľ to bude možné, ich bude vykonávať predovšetkým v pracovných dňoch od 8:00 hod. do 16:00 hod., pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
12. Nájomca sa zaväzuje, že pred začatím vykonávania povolených stavebných úprav prenajíateľovi písomne oznámi predpokladanú dobu trvania prác a činností potrebných na ich vykonanie.
13. Nájomca sa zaväzuje, že výkon všetkých prác a činností potrebných na vykonanie povolených stavebných úprav bude zabezpečovať odborne spôsobilými osobami a tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením každej jednotlivkej povinnosti z týchto povinností vznikla.
14. Nájomca sa zaväzuje vykonávať alebo zabezpečovať v prenajatom priestore opravy, vrátane bežných udržiavacích prác; nájomca nemá voči prenajíateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Zmluvné strany sa dohodli, že za náklady týkajúce sa bežných udržiavacích prác sa pre účely tejto zmluvy považujú akékoľvek náklady, ktoré v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 200 EUR. Iné náklady, ktoré sú potrebné na udržiavanie prenajatého priestoru alebo inak súvisiace s užívaním prenajatého priestoru ako tie, ktoré sú uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu tohto článku znáša prenajíateľ.
15. Nájomca sa zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ a umožniť ich vykonanie. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajíateľ nevykoná a ani nezabezpečí ich vykonanie v primeranom čase na to potrebnom, nájomca je oprávnený vykonať alebo zabezpečiť ich vykonanie. Nájomca má v tom prípade voči prenajíateľovi nárok na úhradu preukázateľne a nevyhnutne



vynaložených nákladov spojených s opravou. Nárok na zaplatenie nákladov spojených s opravou uplatní nájomca u prenajímateľa písomným oznámením, ktoré musí byť doložené dokladmi o vynaložených nákladoch na opravu prenajatého priestoru.

16. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní prenajatého priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie prenajatého priestoru, pričom týmto nebude dotknutá povinnosť nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné; to neplatí, ak nájomca bude obmedzovaný pri užívaní prenajatého priestoru viac ako 21 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní, pričom v tých prípadoch má nájomca právo na primerané zníženie nájomného za 22. a každý ďalší aj začatý deň trvania obmedzenia v užívaní prenajatého priestoru. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať opravy tak, aby neprimerane neobmedzoval nájomcu pri užívaní prenajatého priestoru.
17. Nájomca je oprávnený bez obmedzenia umožniť vstup a pobyt v prenajatom priestore tretím osobám v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy; je zodpovedný za všetky škody, ktoré spôsobí porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy na prenajatom priestore ako aj za škody ktoré spôsobia na prenajatom priestore tretie osoby, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzali v prenajatom priestore.
18. Poistenie majetku nájomcu (vlastných zariadení, prístrojov, výpočtovej techniky, a pod.) do prenajatého priestoru vnesených nájomcom, dojednáva nájomca sám a na vlastné náklady v rozsahu poistenia podľa vlastnej úvahy a prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá nájomcovi na týchto veciach vznikne.

Čl. VI

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie prenajatého priestoru nájomné vo výške 207 EUR (slovom dvestosedem eur) mesačne (ďalej len ako „nájomné“), vypočítané ako výmera prenajatého priestoru 49,24 m² krát cena za m² 4,20 Eur, čo je 206,81 Eur, zaokrúhlene 207 Eur.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady bezprostredne súvisiace s užívaním prenajatého priestoru nájomcom, t. j. náklady na dodávku nasledujúcich služieb a plnení: dodávka elektriny, plynu, teplej a studenej vody, tepla, odvod odpadovej vody zo žumpy (stočné), odvoz odpadu (ďalej len „súvisiace služby“). Predpokladané náklady za súvisiace služby budú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý bude tvoriť prílohu č. 3 tejto zmluvy. Predbežné náklady sú dohodnuté vo výške 30 Eur mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné ako aj preddavky na náklady za súvisiace služby mesačne, a to na základe faktúry, ktorú sa prenajímateľ zaväzuje doručiť nájomcovi vždy najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a preddavky na náklady za súvisiace služby platia. Faktúra podľa predchádzajúcej vety tohto bodu je splatná do 15. dní odo dňa jej doručenia nájomcovi, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom variabilný symbol je číslo faktúry.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vyčíslieť skutočnú výšku nákladov za súvisiace služby za príslušný kalendárny rok trvania nájmu vždy najneskôr do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka, pričom skutočné náklady budú súčtom nákladov, ktoré prenajímateľ preukázateľne a účelne vynaložil na zabezpečenie týchto služieb. Kladný rozdiel takto vyčíslených nákladov a sumy preddavkov za príslušný kalendárny rok podľa bodu 4. tohto článku sa zaväzuje nájomca



zaplatiť prenajímateľovi na základe faktúry prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom variabilný symbol je číslo faktúry; splatnosť faktúry bude 15 dní od jej doručenia nájomcovi. Záporný rozdiel takto vyčíslených nákladov a sumy preddavkov za príslušný kalendárny rok podľa bodu 4. tohto článku sa zaväzuje prenajímateľ zaplatiť nájomcovi na základe faktúry nájomcu, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet nájomcu uvedený vo faktúre, pričom variabilný symbol je číslo faktúry; splatnosť faktúry bude 15 dní od jej doručenia prenajímateľovi.

5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku zálohových platieb za súvisiace služby, pričom bude vychádzať zo skutočných nákladov fakturovaných za súvisiace služby od ich poskytovateľov. Zmluvné strany sa dohodli, že na takúto zmenu tejto zmluvy nie je potrebný písomný dodatok, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude každoročne vždy od 1. 4. príslušného kalendárneho roka do 31. 3. nasledujúceho kalendárneho roka, automaticky zvyšovať o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR vždy k 31.12. bezprostredne predchádzajúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi takto zvýšené nájomné najneskôr do 15. 3. príslušného kalendárneho roka. Pri zvyšovaní nájomného o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien sa vždy vychádza z nájomného stanoveného za bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1. 4. do 31. 3. Zmluvné strany sa dohodli, že na takúto zmenu tejto zmluvy nie je potrebný písomný dodatok, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že prvý krát môže byť takto prenajímateľom zvýšené nájomné od 01. 04. 2020 s prihliadnutím na mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien za kalendárny rok 2019.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží (zaplatí) prenajímateľovi kauciu. Zmluvné strany sa dohodli, že kaucia bude vždy tvoriť suma vo výške 200 EUR (ďalej len „kaucia“). Nájomca sa zaväzuje počas trvania tejto zmluvy vždy doplniť spotrebovanú časť kaucie tak, aby jej výška bola 200 EUR, a to najneskôr v lehote 5 dní odo dňa jej použitia prenajímateľom. Prvá splátka kaucie bude rozvrhnutá do dvoch častí. Prvá časť prvej splátky kaucie v sume 50 Eur bude splatná do 31. júla 2019 a druhá časť prvej splátky kaucie v sume 150 Eur bude splatná do 30. septembra 2019. Zmluvné strany sa dohodli, že kaucia bude v celej svojej výške slúžiť na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutých z tejto zmluvy a vzniknutých zo skutočností uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch, ktorými sa zmluvný vzťah účastníkov tejto zmluvy riadi napríklad dlžné nájomné, záväzky zo spôsobenej škody (ďalej len „záväzky nájomcu“). Prenajímateľ má právo kauciu použiť výlučne na úhradu záväzkov nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do 15 dní po zániku tejto zmluvy vráti nájomcovi kauciu v celosti alebo v prípade jej použitia na úhradu záväzkov nájomcu jej nespotrebovanú časť. Zmluvné strany sa dohodli, že použitie kaucie alebo jej časti podľa tejto zmluvy a účel jej použitia prenajímateľ bez zbytočného odkladu písomne oznámi nájomcovi. Ustanovenia tohto bodu ohľadne účelu kaucie, použitia kaucie a jej vrátenia nájomcovi trvajú aj po zániku tejto zmluvy.
8. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné platený prostredníctvom banky, je splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený započítať 35 % z ním uhradeného



ročného poistného poistnej zmluvy zodpovednosti za škodu v zmysle Čl. V, bod 3 až 5 vrátane tejto zmluvy voči mesačnému nájomnému pripadajúcemu na kalendárny mesiac, v ktorom bola uzatvorená táto zmluva. Nájomca je oprávnený započítanie vykonať jeden krát ročne za každých 12 mesiacov účinnosti tejto zmluvy.

Čl. VII

Čas nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy sa uzaviera na dobu neurčitú.

Čl. VIII

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

Čl. IX

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou podľa bodu 2. alebo odstúpením podľa bodu 6.
2. Každá zo zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto zmluvu s uvedením konkrétneho výpovedného dôvodu v zmysle bodu 3 a bodu 4 tohto článku
3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať ak:
 - a) Nájomca Predmet nájmu užíva v rozpore s touto Zmluvou, alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi, alebo takým spôsobom, že prenájomníkovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda na Predmete nájmu,
 - b) Nájomca porušuje ustanovenia tejto Zmluvy napriek písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa,
 - c) Nájomca dá prenajaté priestory do užívania tretej osobe,
 - d) Nájomca stratil spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - e) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom v zmysle tejto Zmluvy,
 - f) Bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - g) Nájomca nesplní svoju povinnosť v zmysle Čl. V bod 6 tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať, ak:
 - a) Predmet nájmu sa stane bez jeho zavinenia nespôsobilým ďalšieho užívania v zmysle tejto Zmluvy,
 - b) Prenajímateľ hrubým spôsobom porušuje povinnosti, ku ktorým sa voči Nájomcovi zmluvne zaviazal a ktoré mu vyplývajú zo zákona,



- c) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosti, na ktoré si Predmet podnájmu prenajal.
5. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto nájomnej zmluvy môže prenajímateľ odstúpiť z príslušných zákonných dôvodov. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z príslušných zákonných dôvodov.
 7. Odstúpenie podľa bodu 6. musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane, inak je neplatné.

Čl. X

Postup pri odovzdávaní prenajatého priestoru prenajímateľovi

1. Nájomca sa zaväzuje, že do troch pracovných dní po skončení nájmu (čl. IX) odovzdá prenajímateľovi prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie. V prípade, ak nájomca vykoná so súhlasom prenajímateľa v prenajatom priestore stavebné úpravy, nemá v prípade skončenia nájmu voči prenajímateľovi nárok na finančné vyrovnanie za ich vykonanie. Zmluvné strany vyhotovia o odovzdaní prenajatého priestoru prenajímateľovi protokol, ktorý bude obsahovať obdobné údaje ako protokol uvedený v čl. III bod 4.
2. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odovzdá prenajímateľovi spolu s prenajatým priestorom aj všetky kľúče, ktoré od neho prevzal podľa čl. III bod 3. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi prenajatý priestor do 3 pracovných dní od skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vstupovať do prenajatého priestoru a použiť za tým účelom primerané prostriedky (vrátane odstránenia prekážok);
 - b) prerušiť alebo zabezpečiť prerušenie poskytovania služieb spojených s užívaním prenajatého priestoru (čl. VI bod 2.);
 - c) vystáňovať z prenajatého priestoru nájomcu a iné osoby, ktoré sa tam zdržiavajú;
 - d) uzavrieť prenajatý priestor a zamedziť nájomcovi a iným osobám do týchto priestorov prístup a vymeniť (tam, kde je to potrebné) doterajšie zámky za iné;
 - e) odstrániť na náklady nájomcu hnutelné veci nachádzajúce sa v prenajatom priestore, ktoré nepatria nájomcovi a naložiť s nimi niektorým zo spôsobov dojednaných v bode 4.
4. Nájomca týmto výslovne udeľuje neodvolateľný súhlas, aby prenajímateľ podľa svojho uváženia:
 - a) na účet nájomcu obstaral predaj všetkých alebo len niektorých hnutelných vecí, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať v prenajatom priestore a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi, a to za cenu, za akú sa takéto alebo porovnateľné hnutelné veci budú predávať v čase ich predaja, zníženú podľa okolností až o 70%, prípadne za cenu podľa odhadu ich hodnoty prenajímateľom, alebo
 - b) odstrániť z prenajatého priestoru všetky alebo len niektoré hnutelné veci, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať



- v prenajatom priestore a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi, a uložil ich na účet nájomcu u tretej osoby, alebo
- c) naložil so všetkými alebo len s niektorými hnutelnými vecami, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať v prenajatom priestore a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi inými vhodnými spôsobmi ako sú uvedené v písm. a) a b), primeranými okolnosťami na zabezpečenie týchto hnutelných vecí.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje o nakladaní s hnutelnými vecami spôsobmi uvedenými v bode 4. nájomcu bez zbytočného odkladu písomne informovať. Na zabezpečenie výkonu oprávnení uvedených v bode 3. a 4. je prenajímateľ oprávnený použiť vhodné tretie osoby.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči nájomcovi na zaplatenie nájomného, na zaplatenie škody spôsobenej nájomcom na prenajatom priestore alebo ich zariadení a na zaplatenie nákladov spojených s konaním prenajímateľa podľa bodu 3. a 4. s pohľadávkou nájomcu voči prenajímateľovi na vydanie výťažku z predaja hnutelných vecí podľa bodu 4. písm. a). Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávku niektorej zmluvnej strany alebo jej časť, ktorá nezanikne započítaním podľa prechádzajúcej vety, je druhá zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu uspokojiť.

Čl. XI

Doručovanie písomností

1. Doručením akejkoľvek písomnosti na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 2., doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
3. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 2., ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.
4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že písomnosti týkajúce sa zániku alebo zmeny tejto zmluvy musia byť doručované výhradne poštou ako doporučená zásielka, kuriérom alebo osobne






Čl. XII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, pokiaľ z jednotlivých dojednaní tejto zmluvy nevyplýva, že je ju možné meniť aj jednostranne.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 - a) príloha č. 1, ktorú tvorí nákres prenajatého priestoru uvedený v čl. I bod 1.,
 - b) príloha č. 2, ktorú tvorí kópia uznesenia obecného zastupiteľstva obce Kostolná pri Dunaji,
 - c) príloha č. 3, ktorú tvorí výpočtový list,
 - d) príloha č. 4, súhlas so zriadením sídla v prípade nájomcu právnickej osoby alebo súhlas so zriadením prevádzkarne v prípade nájomcu fyzickej osoby.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom spôsobom ustanoveným príslušným právnym predpisom.
6. 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 Kostolnej pri Dunaji, dňa 24.07.2019

Za prenajímateľa

Obec Kostolná pri Dunaji
Ing. Igor Šillo
starosta obce

Za nájomcu



VÝPIS!

UZNESENIE obecného zastupiteľstva v Kostolnej pri Dunaji zo dňa 15.04.2019

Uznesenie č. 50/2019

Obecné zastupiteľstvo v Kostolnej pri Dunaji **SCHVAĽUJE** podmienky obchodnej verejnej súťaže podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka a § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Kostolná pri Dunaji.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Obchodná verejná súťaž (ďalej len „súťaž“) sa začína dňom jej prvého uverejnenia na úradnej tabuli a na internetovej stránke vyhlasovateľa dňa 02. 05. 2019 za nasledovných súťažných podmienok:

1. Vyhlasovateľ súťaže:

Názov: **Obec Kostolná pri Dunaji**
Sídlo: **Kostolná pri Dunaji 59, 903 01**
IČO: **00306037**
V zastúpení: **Ing. Igor Šillo, starosta obce**
Tel. č.: **02 4590 1539**
e-mail: kostolnapd@gmail.com

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže:

Prenájom nebytových priestorov v Kultúrnom dome v Kostolnej pri Dunaji č. d. 15, ktorý je zapísaný na LV č. 171, parcelné číslo 5/3, k. ú. Kostolná pri Dunaji, register "C". Ide konkrétne o priestor: **Priestor 3** o celkovej ploche **49,24 m²**

3. Opis majetku na prenájom:

Predmetný nebytový priestor je výhradným vlastníctvom obce Kostolná pri Dunaji. Nachádza sa na poschodí severného krídla kultúrneho domu. Priestor má samostatný vstup zo spoločnej pavlače, ktorá je priamo napojená na vonkajšie schodisko. Priestor sa skladá zo vstupnej chodby, kúpeľne s WC, prípravy na kuchynský kút a dvoch izieb. V priestore sú inštalované vodovodné rozvody aj s batériami, elektrické rozvody s osadenými svetidlami, vykurovanie je zabezpečené prostredníctvom plynového kotla, ktorý sa dá samostatne regulovať. Na východnej časti priestorov sa nachádza nezastrešená drevená terasa, ktorá je predelená pre každý priestor zvlášť. V priestoroch sa nenachádza žiadne iné hnutelné zariadenie.

VÝPIS!

UZNESENIE obecného zastupiteľstva v Kostolnej pri Dunaji zo dňa 15.04.2019

4. Minimálna nájomná cena:

Na základe odborného odhadu znalca dňa 15.03.2019, znalkyňa Ing. Alena Mikócziová bola minimálna nájomná cena stanovená na 4,10 eur/m²/mesiac. V nájomnej cene nie sú zahrnuté náklady bezprostredne súvisiace s užívaním prenajatého priestoru nájomcom, t. j. náklady na dodávku nasledujúcich služieb a plnení: dodávka elektriny, plynu, vody, odvod odpadovej vody zo žumpy (stočné), odvoz odpadu.

5. Termín obhliadky:

Obhliadka priestorov bude po dohode s vlastníkom (vyhlasovateľom súťaže).

6. Lehota na podávanie súťažných ponúk:

Súťažné ponuky je možné podávať v termíne **do 30 dní od dátumu zverejnenia**, na adresu vyhlasovateľa uvedenú v bode 1., v zalepenej obálke s označením /VOS - Prenájom priestorov KD č. 3 - NEOTVÁRATĚ/.

Súťažná ponuka musí obsahovať cenu za m² a zdôvodnenie záujmu na prenájom priestorov (podnikateľský zámer).

7. Kritérium hodnotenia súťažných návrhov:

Najvyššia ponúknutá cena za m²/mesiac.

8. Ostatné podmienky:

- a) Súťažný návrh musí byť vyhotovený v slovenskom jazyku.
- b) Predložený návrh nájomnej zmluvy treba predložiť v štyroch vyhotoveniach podpísaných zo strany nájomníka.
- c) Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo zrušiť obchodnú verejnú súťaž v prípade nevýhodnosti žiadnej z predložených ponúk.
- d) Vyhlasovateľ súťaže oznámi účastníkom výsledok súťaže do 10 pracovných dní od ukončenia lehoty na podávanie súťažných ponúk. S víťazom súťaže vyhlasovateľ uzavrie nájomnú zmluvu.

Príloha 1: Vzor zmluvy o nájme nebytových priestorov

Príloha 2: Pôdorys predmetných priestorov

Príloha 3: Fotodokumentácia

VÝPIS!

UZNESENIE obecného zastupiteľstva v Kostolnej pri Dunaji zo dňa 15.04.2019

HLASOVANIE POSLANCOV OZ:

ZA: 5 - Ruman Štefan, Szikhart Marek, Miklós Zoltán, Matus Valter,
Mgr. Miško Ján

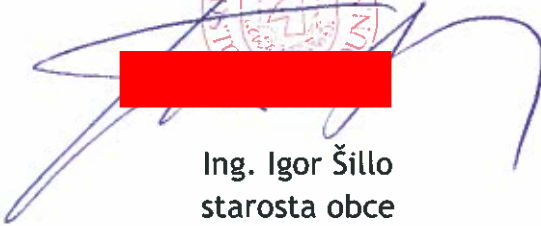
PROTI: 0

ZDRŽAL SA: 0

NEPRÍTOMNÝ: 0

V Kostolnej pri Dunaji
Dňa 15.04.2019




Ing. Igor Šillo
starosta obce
Kostolná pri Dunaji

**Súhlas vlastníka nehnuteľnosti so zriadením sídla prevádzkarne
v prípade nájomcu fyzickej osoby Veronika Mihalská - LACTOFYZ**

Obec Kostolná pri Dunaji, zastúpená starostom obce Ing. Igor Šillo, so sídlom Kostolná pri Dunaji č. 59, 903 01 ako vlastník nebytových priestorov tvoriacich komplex miestností Kultúrneho domu obce Kostolná pri Dunaji vo výmere 49,24 m², nachádzajúcej sa na poschodí v nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností spravovaným Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 171, okres Senec, obec Kostolná pri Dunaji, katastrálne územie Kostolná pri Dunaji, ako stavba súpisné číslo 15, postavená na pozemku parcela registra „C“ katastra nehnuteľností s parcelným číslom 5/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 421 m²,

týmto udeľuje súhlas so zápisom nebytového priestoru č. 3, nehnuteľnosti Kultúrny dom obce Kostolná pri Dunaji ako zriadenia sídla prevádzkarne v prípade nájomcu fyzickej osoby

Veronika Mihalská - LACTOFYZ, IČO: 50 234 293, DIČ: 1076380239, zapísanej na Okresnom úrade Senec, číslo živnostenského registra: 220-31060.

V Kostolnej pri Dunaji, dňa 24.07.2019



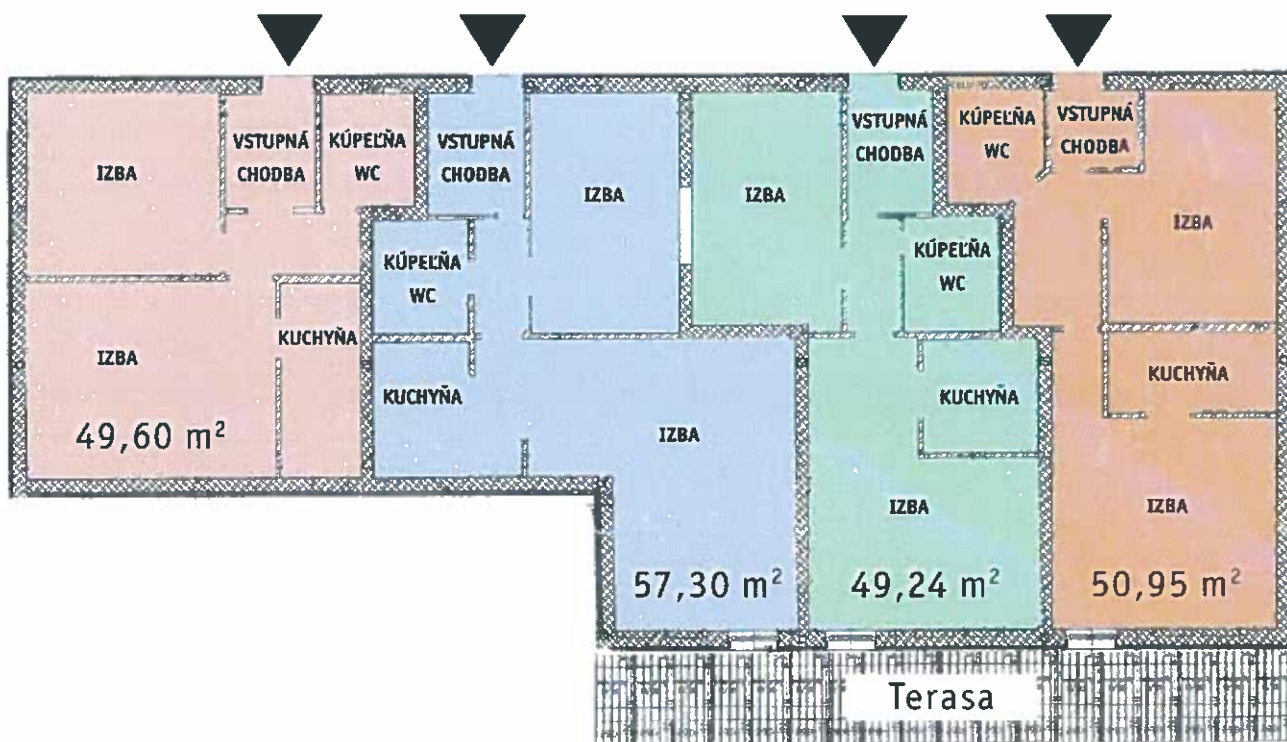
Ing. Igor Šillo
starosta obce
Kostolná pri Dunaji



Príloha 2: Pôdorys predmetných priestorov

Nebytové priestory v kultúrnom dome v Kostolnej pri Dunaji

Priestor 1 Priestor 2 Priestor 3 Priestor 4



Príloha 3: Fotodokumentácia



