

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nás. Občianskeho zákonníka
medzi:

C-j. 964/2015
28.12.2015

prenajímateľom: **Obec Nitrianske Rudno**
Hlavná 1/82, 972 26 Nitrianske Rudno
IČO: 00318345
DIČ: 2021162759
Bankové spojenie: .0372361253/0900
zastúpená starostom obce Robertom Štrbákom

a

nájomcom: **ATC Nitrianske Rudno, s.r.o.**
Priehrada II/1
972 26 Nitrianske Rudno
IČO: 31 607 951
Bankové spojenie: .1117541382/200
zastúpený konateľom Jozefom Mištunom
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne
Oddiel. Sro, Vložka číslo: 3638/R

Preambula

Prenajímateľ je vlastníkom súboru nehnuteľných (stavby, pozemky) a hnuťelných vecí, ktoré sú svojím umiestnením, charakterom a určením využívané ako prevádzka autocampingu v časti Priehrada, obce Nitrianske Rudno. Prenajímateľ v minulosti zabezpečoval činnosť uvedenej prevádzky prostredníctvom na tento účel zriadenej obchodnej spoločnosti ATC Nitrianske Rudno s.r.o. so 100% účasťou prenajímateľa. Areál prevádzky ATC tvorí plocha pozemkov o výmere 72 638m² (z tohto pozemky na vlastníctve prenajímateľa predstavujú 12 087m², pozemky v inom vlastníctve 60 551m²) s trvalými porastmi, trvalé a dočasné stavby s príslušenstvom vo vlastníctve prenajímateľa a inžinierske siete. V areály ATC sa nachádzajú aj stavby a inžinierske siete vo vlastníctve iných osôb. Hlavným účelom využitia areálu ATC je poskytovanie rekreačných služieb formou autocampingu, táborská, dočasného ubytovania v iných zariadeniach ako aj zabezpečovanie občerstvenia, stravovania, kultúrnych a športových potrieb návštevníkov.

Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že činnosť predmetnej prevádzky v areály ATC bude zabezpečovať nájomca a to najmä na základe prenájmu majetku vo vlastníctve Obce Nitrianske Rudno podľa tejto zmluvy ako aj na základe prenájmu majetku (najmä pozemkov) od iných osôb podľa osobitných zmlúv. Nájomca sa zaväzuje v areály ATC poskytovať všetky služby minimálne v takom rozsahu ako boli poskytované v uplynulom období, tieto služby ďalej rozširovať a skvalitňovať, venovať mimoriadnu pozornosť údržbe, opravám a modernizácii prenajatého majetku s cieľom zabezpečiť zdravé, príjemné a prítiahľivé prostredie pre návštevníkov areálu ATC.

I. Predmet nájmu.

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do dočasného užívania
 - nehnuteľnosti
 - hnutel'né veci
 - iný majetokktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 k tejto zmluve, spolu s príslušnou dokumentáciou (revízie, pasпорty, projekty a pod.).

II. Účel nájmu.

1. Nájomca je oprávnený a zároveň povinný užívať predmet nájmu len na účel, na ktorý je tento svojim charakterom určený, najmä na zabezpečenie prevádzky autocampingu s poskytovaním ubytovacích a stravovacích služieb, kultúrnych a športových potrieb návštevníkov areálu ATC.
2. Nájomca je oprávnený poskytnúť jednotlivé veci predmetu nájmu do užívania ďalším osobám (podnájom). Nájomca však takto nemôže bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa poskytnúť do užívania predmet nájmu ako celok ani jeho podstatnú časť. Podstatnou časťou sa rozumie časť predmetu nájmu, ktorá predstavuje viac ako 1/3 hodnoty predmetu nájmu.

III. Nájomné.

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo dohodnuté na 12 000,- Eur ročne. Účastníci zmluvy sa dohodli, že výšku nájomného každoročne prehodnotia a po vzájomnej dohode zvýšia alebo znížia vzhľadom na zmenu okolností ktoré nastanú po uzavretí tejto zmluvy.
2. Nájomné je splatné ročne t.j. v sume 12 000,- Eur, vždy najneskôr do 31. júla príslušného kalendárneho roka a to prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa. Nájomca je povinný platiť nájomné počnúc dňom podpísania nájomnej zmluvy.
3. Povinnosť zaplatiť časť nájomného v sume maximálne 4 000,-eur môže nájomca splniť formou zápočtu so svojou pohľadávkou vzniknutou z titulu náhrady nákladov vynaložených na zmenu predmetu nájmu alebo zaplataenia kúpnej ceny za predaj technického zhodnotenia predmetu nájmu, pričom prenajímateľ sa zaväzuje dohodnuté technické zhodnotenie prevziať alebo odkúpiť a kúpnu cenu započítať na úhradu nájomného vždy do 31. októbra príslušného kalendárneho roka.
4. Nájomca vždy vopred najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka oznámi prenajímateľovi a odsúhlasí s prenajímateľom druh a spôsob realizácie plánovaného technického zhodnotenia predmetu nájmu. Bez predchádzajúceho písomného odsúhlasenia zo strany prenajímateľa nie je možné technické zhodnotenie započítať s nájomným.

5. Technické zhodnotenie predmetu nájmu, prípadne iné zmeny vykonané na predmete nájmu je možné započítať s nájomným výlučne len za predpokladu, že tieto budú plne v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov a technických noriem (stavebné povolenie, ohlásenie stavby, kolaudačné rozhodnutie, povinné certifikáty a pod.).
6. Účastníci sa dohodli, že pokiaľ nájomca poruší povinnosť zaplatiť nájomné v dohodnutej lehote, je povinný popri úrokoch z omeškania zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa zmení vždy počnúc od 1. dňa príslušného kalendárneho roka a to o mieru inflácie oznámenej Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci kalendárny rok.

IV.

Doba nájmu.

Nájom je dohodnutý na dobu desať rokov a to odo dňa 01.01.2016 do 31.12.2025.

V.

Prevádzkové a vedľajšie náklady.

1. Nájomca je povinný zabezpečiť a na svoju úroveň znášať všetky prevádzkové a vedľajšie náklady týkajúce sa predmetu nájmu.
2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú predovšetkým:
 - a) Poplatky za služby, ktoré sú spojené s predmetom nájmu (elektrická energia, voda, odvoz odpadu, vývoz fekálií, čistenie, upratovanie a pod.)
 - b) Náklady na prevádzku a údržbu všetkých technických a ostatných zariadení (vykurovanie a teplovodné zariadenia, prevádzka a údržba elektrických zariadení, vodovodných a kanalizačných zariadení a pod.)
 - c) Náklady na správu a stráženie predmetu nájmu
 - d) Náklady na čistenie predmetu nájmu
 - e) Náklady na tvorbu a starostlivosť o zeleň, najmä trvalé porasty.
 - f) Náklady na opravy a údržbu
 - g) Náklady na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci
 - h) Náklady na bezpečnosť a ochranu zdravia návštevníkov areálu ATC
 - i) Miestne dane a poplatky
3. Všetky prevádzkové a vedľajšie náklady budú účtované oprávnenou osobou priamo nájomcovi.

VI.

Užívanie, opravy, údržba a zmeny predmetu nájmu.

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve. Za tým účelom je nájomca povinný zabezpečiť si príslušné

oprávnenie. Každá zmena účelu užívania si vyžaduje prechádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

2. Predmet nájmu resp. jeho časti môže nájomca poskytnúť do užívania iným osobám len za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný do 5 dní písomne oznámiť údaje o druhu majetku poskytnutého do užívania, osobe užívateľa a dobe užívania pokiaľ táto doba presahuje viac ako tri mesiace.
3. Nájomca je voči prenajímateľovi zodpovedný za správanie sa užívateľa (podnájomcu), vrátane zodpovednosti za používanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi. Nájomca zodpovedá solidárne za akúkoľvek škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobí podnájomca alebo tretia osoba.
4. Nájomca je povinný starostlivo zaobchádzať s predmetom nájmu a na vlastné náklady bez nároku na náhradu ho vždy udržiavať vo funkčnom stave, vhodnom na používanie podľa zmluvy, opravovať ho prípadne uviesť do pôvodného stavu. Nájomca je povinný neustále udržiavať najmä všetky budovy a technické zariadenia, elektrické inštalácie, vodovodné a kanalizačné zariadenia a pod. v prípade porúch je povinný zabezpečiť ich bezodkladnú opravu a pravidelne zabezpečovať ich údržbu a revízie v súlade s technickou dokumentáciou, pasportom výrobcu resp. dodávateľa zariadenia a legislatívnymi predpismi.
5. Nájomca sa zaväzuje a ručí za to, že predmet nájmu bude užívať takým spôsobom, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a nadmernému opotrebovaniu.
6. Nájomca bude zabezpečovať a plniť všetky právne predpisy vrátane akejkoľvek povinnosti ohľadom bezpečnosti dopravy v areáli ATC.
7. Prenajímateľ je oprávnený po bezúspešnej písomnej upomienke so stanovením 60 dňovej dodatočnej lehoty zabezpečiť potrebné nevyhnutné opravy, údržbu alebo iné opatrenia. Vzniknuté náklady je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi do 10 dní od doručenia výzvy.
8. Vykonávanie stavebných opráv a zmien nad rozsah drobných opráv a zmien a nad rozsah stanovený v bode VI./14. zmluvy na predmete nájmu si vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Drobnou opravou alebo zmenou sa na tento účel rozumie oprava resp. zmena, ktorá si vyžaduje finančné náklady do výšky 200,- Eur.
9. Za splnenie podmienok uvedených v bode 8. dáva prenajímateľ nájomcovi súhlas, že vykonané zmeny (napr. technické zhodnotenie) na predmete nájmu, pokiaľ ich bude financovať užívateľ, si môže odpisovať podľa platných účtovných a daňových predpisov.
10. Stavebné zmeny, technické zhodnotenie prípadne investície, ktoré sú pevne spojené s predmetom nájmu, v prípade ukončenia nájmu prechádzajú do vlastníctva prenajímateľa, pokiaľ boli realizované s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom. Nájomca má v takom prípade nárok na náhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie vecí, po odpočítaní primeranej amortizácie a to podľa zásad

a podmienok, ktoré budú stanovené prenajímateľom v písomnom predchádzajúcom súhlase na zamýšľanú realizáciu investícií. Pokiaľ nájomca vykoná stavebné zmeny resp. technické zhodnotenie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, nemá nárok na náhradu nákladov a v prípade skončenia nájmu tieto investície prechádzajú do vlastníctva prenajímateľa.

11. Prenajímateľ má právo v primeranom pracovnom, prevádzkovom dennom čase po predchádzajúcom oznámení obhliadnuť predmet nájmu za účelom zistenia jeho stavu ako aj za účelom vykonania inventarizácie tohto majetku.
12. Nájomca je povinný počas trvania nájmu
 - a) Informovať ihneď prenajímateľa o závadach, poškodeniach, znehodnoteniach, odcudzeniach predmetu nájmu ako aj uplatnenia takých práv tretích osôb, ktorí by mali vplyv na právny alebo faktický stav predmetu nájmu
 - b) Dodržiavať susedské práva vlastníkov a užívateľov susedných nehnuteľností
 - c) Okamžite informovať prenajímateľa o žiadosti na začatie konkurzného konania na majetok nájomcu a v prípade, že k tomu dôjde, vzniká prenajímateľovi automaticky bez všetkého záložného práva na celé vybavenie a na majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v areáli ATC, a to ako zábezpeka na zaplatenie doteraz nezaplatených splátok nájomného ako aj iných pohľadávok prenajímateľa.
 - d) Okamžite informovať prenajímateľa o prípadnej zmene na strane spoločníkov alebo konateľov spoločnosti ATC Nitrianske Rudno s.r.o..
13. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu nainštalovať reklamné zariadenia na vlastné náklady v súlade s platným stavebným zákonom (stavebné povolenie na reklamné zariadenie).
14. Nájomca sa zaväzuje každý kalendárny rok počas trvania nájmu vynaložiť na opravy, údržbu a modernizáciu predmetu nájmu vlastné prostriedky (finančné a materiálne) minimálne vo výške 4.000,- Eur. Druh a rozsah opráv údržby a modernizácie na príslušný kalendárny rok navrhne vždy najneskôr do 31.marca príslušného kalendárneho roka nájomca prenajímateľovi. Pokiaľ prenajímateľ v lehote 30 dní neoznámí nájomcovi námietky, predpokladá sa, že s návrhom nájomcu sa stotožňuje. Druh a finančnú hodnotu skutočne vynaložených vlastných prostriedkov nájomca písomne oznámí prenajímateľovi vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka.
15. Nájomca je povinný ponechať prenajatý areál verejne prístupný minimálne v takom rozsahu, aby pohybujúce sa osoby mohli voľne a bezpečne vchádzať a vychádzať vrátane prípadných prepravných prostriedkov (detský kočík, bicykel, vozík imobilnej osoby a pod.) a to vo všetkých zaužívaných smeroch po spevnených cestách a chodníkoch.

VII.

Skončenie nájmu.

1. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa skončí
 - a) Uplynutím dohodnutej doby
 - b) Dohodou
 - c) Výpoveďou

2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať v prípade porušenia zmluvnej alebo zákonnej povinnosti nájomcu. Výpovedná lehota je v tomto prípade 6 mesiacov a plyní od doručenia výpovede nájomcovi.
3. V prípade závažného porušenia zmluvných povinností môže prenajímateľ nájom vypovedať výpoveďou s výpovednou lehotou 30 dní, ktorá plyní od doručenia výpovede nájomcovi.
Za závažné porušenie povinností sa považuje:
 - užívanie predmetu nájmu na iný než dohodnutý účel
 - vykonávanie stavebných zmien, začatie stavebných resp. aj prípravných stavebných prác bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
 - omeškanie s platením nájomného resp. jeho časti viac ako 30 dní
 - porušenie bodu VI/14. alebo bodu VI/15. zmluvy (v prípade, že nájomca neodstráni prekážku prístupnosti areálu v lehote 10 dní od doručenia výzvy prenajímateľa).
4. Po ukončení nájmu je prenajímateľ oprávnený prevziať predmet nájmu a za tým účelom priestory otvoriť aj násilím a nechať vypratáť.

VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia.

1. Všetky úkony účastníkov týkajúce sa nájomného vzťahu sa uskutočňujú písomnou formou. Účastníci sú povinní ihneď oznámiť druhej strane akékoľvek zmeny doručovacej adresy.
2. Zmluvné strany potvrdzujú, že všetky podmienky dohodnuté v tejto zmluve považujú za primerané. Neexistujú žiadne vedľajšie ústne dohody mimo tejto zmluvy.
3. Neúčinnosťou jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nie je dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Na miesto neúčinného ustanovenia nastúpi také, ktoré sa najviac približuje účelu pôvodného ustanovenia.
4. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Prenájom predmetu nájmu schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Nitrianske Rudno svojím uznesením č. 5/2015 C/1b. zo dňa ..29.06.2015.

V Nitrianskom Rudne, dňa .18.12..2015



prenajímateľ

ATC Nitrianske Rudno s.r.o.
Priehrada II/1, 972 26 Nitrianske Rudno
IČO: 31607951 DIČ: 2020468450
IČ DPH: SK2020468450

nájomca