**Zmluva o podnájme pozemku a stavby**

**uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

**Zmluvné strany:**

**Prenajímateľ:**

**I.Svätojurská, akciová spoločnosť**

Na pažiti 4E, 900 21 Svätý Jur

Zastúpená: Marián Grančič, predseda predstavenstva

Marián Fraňo, člen predstavenstva

Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK21 0900 0000 0000 1925 3446

BIC: GIBASKBX

IČO: 31 437 567

IČ DPH: SK2020 35 9891

DIČ: 2020 35 9891

Číslo telefónu: 02 / 449 70 565, 0911 334 088

E-mail: svatojurska@svatyjur.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

**I.**

Obchodné meno:................................................................

Zastúpené:..........................................................................

Adresa sídla:......................................................................

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu ...........................

Oddiel:....................., vložka č. ...................

IČO:...............................................................

DIČ:...............................................................

Bankové spojenie:.........................................

Číslo účtu:.....................................................

Číslo telefónu:..............................................

E-mail:..........................................................

(ďalej len „nájomca“)

**(platí pre právnickú osobu)**

**II.**

Meno a priezvisko, rodné priezvisko:................................

Dátum narodenia:...............................................................

Adresa miesta podnikania:.................................................

Číslo živnostenského oprávnenia:......................................

IČO:....................................................................................

DIČ:....................................................................................

Bankové spojenie:..............................................................

Číslo účtu:..........................................................................

Číslo telefónu:....................................................................

E-mail:................................................................................

(ďalej len „nájomca“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Mesto Svätý Jur je vlastníkom nehnuteľností parcely registra „C“, parcelné č. 6750/5 s výmerou 69 m**2,** druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Svätý Jur, LV č. 1968, v podiele: 1/1 a stavby so súpisným číslom 1884, druh stavby: Budova lesného hospodárstva (horáreň, technická prevádzková stavba a iné), postavenej na pozemku registra „C“, parcelné č. 6750/5 s výmerou 69 m**2,** druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Svätý Jur, LV č. 1968, v podiele: 1/1, ktoré boli prenajaté spoločnosti I.Svätojurská, akciová spoločnosť na základe Zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.1996, v zmysle ktorej udelil vlastník – Mesto Svätý Jur, možnosť prenajať stavbu so súpisným číslom 1884 tretej osobe písomným súhlasom (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Účelom nájmu je prevádzkovanie činnosti poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu v predmete nájmu s vonkajším sedením za podmienok uvedených v tejto zmluve a za podmienok stanovených v podkladoch súťaže. Prenajímateľ vyčlení vo vonkajšom priestore lúky, na parcele KN 6750/1 miesto, kde vybuduje vonkajšie sedenie pre účel nájmu. Vonkajším sedením sa na účely tejto zmluvy rozumie súbor exteriérových drevených lavíc a stolov s kapacitou 30 miest na sedenie.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel, najneskôr odo dňa............................... Nájomcovi vzniká povinnosť pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvnej strane zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na zriadenie dohodnutého užívania. Pri odovzdaní predmetu nájmu je predmet nájmu bez vnútorného zariadenia. Vybavenie interiéru predmetu nájmu vnútorným zariadením potrebným na prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu je povinný nájomca zabezpečiť na vlastné náklady a zodpovednosť, vnútorné vybavenie predmetu nájmu podľa tejto vety ostáva vo vlastníctve nájomcu a po skončení nájmu vnesené vybavenie nájomca vyprace, iba ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca preberá predmet nájmu v uvedenom stave.
6. Nájomca sa zaväzuje svojou činnosťou – prevádzkou predmetu nájmu robiť dobré meno prenajímateľovi.
7. Nájomca sa zaväzuje pred zahájením prevádzky v priestoroch predmetu nájmu zriadiť prevádzku ohlásením Okresnému úradu Pezinok. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné úkony a získať všetky potrebné oprávnenia na prevádzkovanie poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu v predmete nájmu na vlastné náklady.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, na 5 rokov a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku 6 odsek 1 tejto zmluvy.

2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:

a/ výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu

b/ písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,

c/ odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:

* nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v čl. 3 tejto zmluvy,
* ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa článku 4 ods. 4 tejto zmluvy.
* ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 9 tejto zmluvy,

d) dohodou zmluvných strán.

3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).

4. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany jednomesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Úhrada za nájom

1. Mesačné nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške ............... Eur bez DPH (slovom ..................................... Eur bez DPH).
2. Ročné nájomné vo výške ................... Eur (slovom ................... Eur) sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, vždy najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca vo výške ................... Eur za daný kalendárny mesiac bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy s uvedením variabilného symbolu: čísla zmluvy o nájme.
3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
5. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.02. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.02. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu zabezpečí na vlastné náklady prevádzkovanie suchej verejnej toalety na mieste určenom prenajímateľom, na ktorú zabezpečí na vlastné náklady pravidelné upratovanie, čistenie, vyprázdňovanie, dopĺňanie všetkých hygienických potrieb.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu. Bežnú údržbu, starostlivosť o prevádzku predmetu nájmu zabezpečuje na vlastné náklady a zodpovednosť.
4. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu uhrádzať faktúry za spotrebu elektrickej energie, ktoré budú nájomcovi fakturované prenajímateľom podľa stavu pomerových meračov v súlade s platnými sadzbami.
5. Nájomca má právo si zabezpečovať zásobovanie dopravnými prostriedkami. Pre potreby predmetu prenájmu dá prenajímateľ súhlas s neobmedzeným vjazdom motorovým vozidlom k predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný na vyzvanie prenajímateľa prostredníctvom kontaktných údajov uvedených v záhlaví zmluvy, alebo inými dostupnými prostriedkami, bezodkladne sprístupniť predmet nájmu pre okamžité riešenie prípadných havarijných situácií a nutných stavebných úprav, ktoré neznesú odklad vzhľadom na nebezpečenstvo vzniku škody na predmete nájmu. Pokiaľ vec neznesie odklad a kontaktovanie nájomcu sa ukázalo ako bezvýsledné, prenajímateľ je oprávnený v prípadoch podľa tohto bodu na vstup do predmetu nájmu aj bez súčinnosti nájomcu.
7. Nájomca je povinný denne (v prípade potreby aj viackrát za deň) zabezpečovať sústredenie, odvoz a likvidáciu odpadu z predmetu nájmu, z jeho okolia a z košov, v okolí predmetu nájmu tak, aby nedochádzalo k znečisteniu okolia odpadkami vzniknutými z prevádzkovania predmetu nájmu. Za porušenie tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý deň zistenia porušenia povinnosti.
8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
9. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení Mesta Svätý Jur v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
10. Nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajímateľa doručenú nájomcovi aspoň 24 hodín pred plánovanou návštevou, prostredníctvom kontaktných údajov uvedených v záhlaví zmluvy, alebo inými dostupnými prostriedkami, umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania predmetu nájmu a umožniť prenajímateľovi vstup na tieto pozemky, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Nájomca je oprávnený odmietnúť prenajímateľom navrhovaný termín vstupu do predmetu nájmu len zo závažných dôvodov (napr. ak sa má v plánovanom termíne vykonať kontrola príslušných orgánov štátnej správy/verejnej správy alebo v inom podobnom prípade), v takom prípade je povinný navrhnúť a spístupniť predmet nájmu hneď potom ako odpadne dôvod odmietnutia sprístupnenia predmetu nájmu, v takomto prípade nevzniká oprávnenie prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia. Nájomca môže namietať termín vstupu prenajímateľa do predmetu nájmu aj z iných dôvodov, ktoré musí prenajímateľ uznať, aby nesprístupnenie predmetu nájmu nezakladalo oprávnenie prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia.
11. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
12. V prípade skončenia nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave v akom ho od prenajímateľa prebral. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu.
13. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v bode 13 tohto článku, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur, za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do stavu podľa bodu 13 tohto článku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
14. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
15. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
16. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu sídlo nájomcu zapísané v obchodnom registri, v živnostenskom registri alebo adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
18. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 18 bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 18 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručenú dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
19. Nájomca sa pri prevádzke zaväzuje zabrániť alebo obmedziť činnosť, ktorou by došlo k záberu alebo poškodeniu zelene, ktorá je v okolí predmetu nájmu (napr. parkovanie motorovým vozidlom na zeleni), zároveň je povinný chrániť zeleň. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
20. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Svätý o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území Mesta Svätý Jur (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.
21. Poistenie predmetu nájmu ako nehnuteľnosti je zabezpečené majiteľom predmetu nájmu, skutočnosť, že predmet nájmu je poistený nezbavuje nájomcu zodpovednosti za škodu podľa tejto zmluvy alebo podľa príslušných predpisov. Vnútorné vybavenie predmetu nájmu vnesené do predmetu nájmu nájomcom je podľa vôle nájomcu poistené na jeho náklady.

**Článok 5**

**Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:

1. nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
2. nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
3. nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
4. proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

3. Nájomca sa zaručuje prevádzkovať predmet nájmu v zmysle platnej legislatívy Slovenskej republiky.

Článok 6

Záverečné a spoločné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť zverejnením na webovom sídle spoločnosti I.Svätojurská, akciová spoločnosť podľa osobitného predpisu[[1]](#footnote-1).
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že ich zákonné postavenie v rámci tohto zmluvného podnájomného vzťahu je postavenie spoločnosti I.Svätojurská, akciová spoločnosť ako nájomcu a postavenie ......................................  ako podnájomcu. Na účely tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na označovaní zmluvných strán tak, ako je to vymedzené v záhlaví zmluvy a označovaní podnájmu výrazom „nájom“.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – Odovzdávací protokol zo súpisom odovzdaných súčastí priestorov stavby a súčastí stavby spolu s fotodokumentáciou,

Príloha č. 2 – Stav merača elektrickej energie.

1. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dva (2) rovnopisy dostane prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane nájomca.
5. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Vo Svätom Jure, dňa: Vo Svätom Jure, dňa:

..................................................................... ........................................................

**Prenajímateľ:** **Nájomca :**

Marián Grančič, predseda predstavenstva

Marián Fraňo, člen predstavenstva

1. Zákon o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) [↑](#footnote-ref-1)