

DODATOK č.1 K ZMLUVE O PRENÁJME
priestorov v kultúrnom dome za účelom podnikateľskej činnosti zo dňa 28.10.2021

Uzavretej medzi :

Prenajímateľ : Obec Ždaňa
Zastúpený : Ing. Ján Kokarda – starosta obce
Bankové spojenie : VÚB Košice – centrum
Číslo účtu : 2726-542/0200

Nájomca : TURKY SPOL s.r.o.
Sídlo : Osloboditeľov 60, 044 14 Čaňa
IČO : 50612735
Miesto podnikania : Ždaňa, Jarmočná 118/4, 044 11 Ždaňa

Nájomná zmluva zo dňa 28.10 2021 sa nahrádza týmto dodatkom takto :

I.
PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je prenájom priestorov kultúrneho domu – miestností o rozmeroch 5,90 x 5,30 čo je 31,27 m² , 2,8 x 3,2 čo je 8,96 m² a 5x 3,1 , čo je 15,5 m², spolu 55,73m², za účelom podnikateľskej činnosti :

- **prevádzkovanie baru** pri dodržaní nasledovných podmienok :

1. v priestore nebudú umiestnené hracie automaty
2. Akýkoľvek stavebný zásah, stavebnú úpravu, zmenu dispozičného riešenia, alebo rekonštrukciu budovy, alebo jej časti, je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na základe písomnej žiadosti nájomcu. O takejto žiadosti rozhodne prenajímateľ v čo najkratšom termíne, najneskôr po najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva.
3. Písomne odsúhlasený stavebný zásah, stavebnú úpravu, zmenu dispozičného riešenia, alebo rekonštrukciu budovy, alebo jej časti, je nájomca povinný vykonať s náležitou odbornosťou sám, alebo prostredníctvom v stavebníctve spôsobilej osoby tak, aby nijako nedošlo k žiadnemu poškodeniu budovy , alebo jej časti.
4. V prípade vzniku takejto škody, alebo akéhokoľvek poškodenia budovy je zodpovednosť za jej odstránenie výlučne na strane nájomcu.

II.
ČAS TRVANIA ZMLUVY

Prenájom priestoru je touto zmluvou dohodnutý na dobu neurčitú od 01. 11. 2021 s výpovednou lehotou 3 mesiace.

III.
VÝŠKA, SPÔSOB A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

Výška nájomného je dohodnutá na sumu 40,00 EUR / m² / rok
Výška nájomného na rok : 2 229,30 EUR

- výška nájomného mesačne : 185,77 EUR

Nájomca si vyhradzuje právo dohodnuté nájomné kedykoľvek upraviť , po dohode s prenajímateľom. Dohoda musí byť v písomnej forme, formou dodatku k zmluve.

Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zálohových platbách za dodávky energie a médií / el. energia, teplo, voda / nasledovne :

- zálohové platby za elektrinu v sume 30,- EUR mesačne – v priestoroch je zabezpečené samostatné meranie spotreby elektrickej energie zabudovaným elektromerom na podružné meranie, vyúčtovanie sa urobí 4 krát ročne / január, apríl, jún, október, k poslednému dňu aktuálneho predchádzajúceho mesiaca/ a vydokladuje fotografiou elmera.

- paušálna platba za odber vody v sume 10,- EUR mesačne

Nájomca si vyhradzuje právo dohodnuté zálohové platby za dodávky energie a médií kedykoľvek upraviť podľa preukázateľných aktuálnych cien od jednotlivých dodávateľov energie a médií

Paušálna mesačná platba za energie a média spolu : 40,00 EUR / mesiac

Platba sa vykoná úhradou tejto sumy na účet obecného úradu alebo do pokladne v mesačných splátkach do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

SPOLU výška nájomného a paušálnej platby : ZA MESIAC : 225,77 €

Výluka úhrady nájomného :

Nájomca je oslobodený od platby nájomného v prípade zatvorenia prevádzky na základe rozhodnutia štátnych orgánov, z dôvodu pandémie COVID 19, na čas určený v príslušnej vyhláške.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI

A/ Prenajímateľ

- je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním tohto priestoru spojené.

/Opravy na zabezpečenie prevádzky mimo bežnej údržby a upratovania/

B/ Nájomca

- je povinný dodržiavať otváracie hodiny schválené obecným zastupiteľstvom.

- zabezpečí udržiavanie a funkčnosť poskytnutých priestorov a zariadení,

- je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie všetkých závad a poškodení, ktoré vznikli jeho činnosťou na zariadení prenajímateľa

- je povinný hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,

- zodpovedá za bezpečnosť /požiarnu, pracovnú/ vo všetkých priestoroch jemu zverených, vrátane zabezpečenia revízie elektrických zariadení.
- likvidáciu odpadu zabezpečí nájomca v súlade s nariadením obce o nakladaní s odpadom
- je povinný užívať prenajaté priestory v zmysle tejto zmluvy,
- nájomca je povinný na základe zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov podľa § 7 ods. 1 písm. f) zabezpečiť dôsledné dodržiavanie zákazu fajčenia v prenajatých priestoroch.
- je povinný kedykoľvek umožniť výkon kontroly nájmu zo strany prenajímateľa
- má súhlas s používaním WC v budove kultúrneho domu v Ždani pre potreby personálu

V. POVINNOSTI V OBLASTI POŽIARNEJ OCHRANY

Nájomca je povinný v prenajatom priestore v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zabezpečovať si plnenie úloh ochrany pred požiarmi uvedených v § 4 a 5 daného zákona, čo je v súlade s § 6 ods. 2 citovaného zákona.

VI.

Zhodnotenie prenajatého majetku

V prípade, že stavebným zásahom, stavebnou úpravou, zmenou dispozičného riešenia, alebo rekonštrukciou priestorov dôjde k zhodnoteniu budovy investíciou zo strany nájomcu z jeho vlastných zdrojov, postupuje sa nasledovne :

1. Vlastné zdroje nájomcu :
 - 1.1. V prípade použitia vlastných zdrojov nájomcu na odsúhlasenú investíciu podľa bodu I., môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o vzájomnom finančnom započítaní investície voči aktuálne stanovenej výške nájomného počas celého trvania nájomného vzťahu.
 - 1.2. Pre prípad aktuálne prebiehajúcej rekonštrukcie **je max. výška započítateľnej investície stanovená na sumu 33 438, 60 EUR** (výška nájomného 185.77 x 12 mesiacov x 15 rokov / dohodnutá doba nájmu /
 - 1.3. V prípade , že celková hodnota rekonštrukčných prác presiahne sumu dohodnutú v bode 1.2., zvyšná hodnota je nákladom nájomcu, pričom , v takom prípade vzniká nájomcovi po uplynutí dohodnutej doby nájmu , právo na prednostné uzavretie ďalšej nájomnej zmluvy v trvaní nájmu min. 5 rokov.
 - 1.4. Použitie vlastných zdrojov a ich výšku, preukáže nájomca prenajímateľovi predložením preukázateľne vynaložených nákladov na rekonštrukčné práce, ku dňu zrealizovania investície. (dodávateľské faktúry, čestné prehlásenie o svojpomocne vykonaných prácach)
 - 1.5. Ak medzi zmluvnými stranami bude sporná výška takéhoto zhodnotenia, budú sa riadiť vypracovaným odborným vyjadrením alebo znaleckým posudkom.
2. 2.1. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájmu podľa tejto Zmluvy zo strany prenajímateľa **skôr, ako pred uplynutím 15 rokov od jej uzatvorenia**, je nájomca oprávnený požadovať pomernú náhradu toho, o čo predmet nájmu zhodnotil so súhlasom prenajímateľa, tak, že za každý uzavretý rok trvania nájmu, vždy k výročiu uzavretia tohto dodatku k zmluve, bude hodnota rekonštrukcie ponížená o 1/15 hodnoty. Takto upravenú

hodnotu rekonštrukcie **prenajímateľ uhradí nájomcovi v lehote do 24 mesiacov** odo dňa ukončenia nájmu.

2.2 V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu podľa tejto Zmluvy zo strany nájomcu **kedykoľvek , počas trvania Zmluvy, do ukončenia siedmeho roku prenájmu,** ustanovenia bodu 2.1. sa použijú primerane, s tým, že prenajímateľ takto upravenú hodnotu rekonštrukcie uhradí **nájomcovi v pravidelných mesačných splátkach, po dobu osem rokov (96 mesiacov)**

2.3. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájmu podľa tejto Zmluvy zo strany nájomcu **po uplynutí doby osem rokov, zostávajúcu hodnotu uhradí prenajímateľ nájomcovi v pravidelných mesačných splátkach, v lehote do 84 mesiacov** odo dňa ukončenia nájmu, (t.j do 15 roku od podpísania nájomnej zmluvy), ak obecné zastupiteľstvo nerozhodne inak

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. V prípade vážneho opakovaného porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu si prenajímateľ vyhradzuje právo vypovedať túto zmluvu okamžite, alebo vo výpovednej lehote, podľa vlastného uváženia.
2. Vážnym porušením nájomnej zmluvy je neuhrádzanie dohodnutých platieb viac , ako 3x za sebou, resp. akékoľvek porušovanie platných VZN obce Ždaňa obmedzujúcich daný druh prevádzky.
3. V prípade porušenia tejto zmluvy z ktorejkoľvek strany, alebo pri postupe, ktorý je v rozpore so zákonom č. 116/90 Zb. sa bude postupovať podľa ustanovenia tohto zákona a občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden z nich

V Ždani 24.2. 2022

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
In. Ján Kokarda
Starosta obce

.....
TURKY SPOL s.r.o.