

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len zákon) s prihladnutím na ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami

**Prenajímateľ:** **Mestská časť Košice –Sever**  
Sídlo : Festivalové námestie 2, 040 01 Košice  
Štatutárny zástupca: Marián Gaj, starosta  
IČO : 00690929  
DIČ : 2020762964  
IČ DPH : nie je platcom DPH  
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: 0569524001 / 5600  
a

**Nájomca:** **Jozef DOBOŠ DOBCAR**  
Miesto podnikania: Havlíčkova 27, 040 01 Košice  
IČO: 10690051  
DIČ: 1023568073  
Bankové spojenie: ČSOB a.s., č.ú. 4002221809/7500

takto:

### Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania oplotený areál miniaturgolfového ihriska na Hornom Bankove v Košiciach, spolu s bufetom a výdajňou športových potrieb, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Čermel na pozemku parc. č. 1872 o výmere 3259 m<sup>2</sup>.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania areál uvedený v ods. 1. spolu so zariadením a vybavením golfového ihriska a bufetu, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje predmet nájmu riadne a v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi užívať, vykonávať jeho správu a údržbu a uhrádzať dohodnuté nájomné a ďalšie náklady uvedené v tejto zmluve.
4. Nájomca sa o stave predmetu nájmu presvedčil jeho osobnou prehliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s povahou, stavebným a technickým stavom predmetu nájmu a že s prihladnutím na potrebu investícií a opráv uvedených v článku V. ods. 1 nie je bufetová časť plne spôsobilá pre riadne užívanie na účel dohodnutý podľa čl. II.

### Článok II. Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne na prevádzkovanie golfového ihriska pre verejnosť a na poskytovanie s tým súvisiacich služieb bufetových služieb a služieb rýchleho občerstvenia.

### **Článok III. Doba nájmu, skončenie a zánik nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu do 31.12.2017.
2. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu protokol.
3. Nájom sa môže skončiť iba:
  - a) uplynutím dojednanej doby nájmu
  - b) na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán. Ak dohoda strán neurčí dátum skončenia nájomného vzťahu, skončí sa dňom uzavretia takej dohody;
  - c) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán
  - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca podstatným spôsobom poruší ustanovenia tejto zmluvy, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní, alebo porušenie záväzku nájomcu uvedeného v ustanovení článku V. ods. 1 alebo opakované porušenie záväzkov, resp. povinností nájomcu, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, hoci bol na ich porušenie upozornený.
4. V prípade výpovede skončí nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť v prvý deň mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená písomná výpoveď.
5. V prípade odstúpenia prenajímateľa od zmluvy skončí nájom po uplynutí 30 dní odo dňa, kedy bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené nájomcovi.
6. Nájom zaniká zánikom nájomcu, zánikom predmetu nájmu a tiež vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu.
7. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy budú zasielané na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na iné adresy, ktoré budú odosielateľovi písomne oznámené. Účinky doručenia písomností nastanú aj vtedy, ak si príjemca tieto nevyzdvihne v odbernej lehote (zasielané poštovou prepravou s doručenkou), alebo ak doručenie písomnosti bude zmarené konaním alebo opomenutím adresáta a tiež vtedy ak adresát odmietne ich osobné prevzatie .

### **Článok IV. Nájomné a úhrada nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov**

1. Výška ročného nájomného sa stanovuje dohodou vo výške 4.950,- € (slovom štyritisíc deväťstopäťdesiat EUR).
2. Ročné nájomné podľa predchádzajúceho odseku bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v každom kalendárnom roku trvania nájmu v 5 - tich splátkach nasledovne:
  1. splátka vo výške 990,- € vždy najneskôr do 15.5.
  2. splátka vo výške 990,- € vždy najneskôr do 15.6.
  3. splátka vo výške 990,- € vždy najneskôr do 15.7.
  4. splátka vo výške 990,- € vždy najneskôr do 15.8.
  5. splátka vo výške 990,- € vždy najneskôr do 15.9.
3. Platby za dodávku elektriny a vody, bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vyhotovených faktúr s lehotou splatnosti 10 dní, ktorých prílohou budú faktúry od dodávateľov elektriny a vody. Odvoz a likvidáciu odpadu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

4. V prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,025 % z čiastky, s úhradou ktorej je nájomca v omeškaní.

#### **Článok V.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Akékoľvek úpravy a zmeny predmetu nájmu môže nájomca uskutočniť iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V lehote do šiestich mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje preinvestovať na predmete nájmu sumu vo výške minimálne 4.000 € a v lehote do dvanástich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy ďalšiu sumu vo výške minimálne 4.000 € uskutočnením rekonštrukcie bufetu, zriadením nových sociálnych zariadení a šatne pre personál podľa prenajímateľom vopred schváleného výkazu prác a rozpočtu.
2. Nájomca má právo požadovať od prenajímateľa po predčasnom skončení nájmu z dôvodov, za ktoré nezodpovedá nájomca, náhradu nákladov vynaložených na zmeny alebo úpravy predmetu nájmu, ktoré uskutočnil s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, alebo náhradu časti takých nákladov alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, len do takej výšky, v akej sa prenajímateľ pri udeľovaní súhlasu nájomcovi zaviazal na úhradu takých nákladov alebo takej protihodnoty.
3. Ak nájomca vykoná zmeny alebo úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný bez zbytočného odkladu po doručení žiadosti prenajímateľa, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do predchádzajúceho stavu, ibaže sa nájomca a prenajímateľ písomne dohodnú inak. Právo prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody týmto nie je dotknuté.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa odstrániť z prenajatého areálu žiadne hnutelné veci, ktoré od prenajímateľa prevzal podľa Prílohy č. 1.
5. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umiestniť v prenajatom areáli žiadne zápalné látky, jedy, výbušniny ani iné obdobne nebezpečné látky a substancie ani veci, zariadenia, zásoby, ktoré môžu spôsobiť škodu na predmete nájmu alebo vážne ohroziť život alebo zdravie osôb zdržiavajúcich sa v prenajatom areáli, resp. v jeho okolí.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetku údržbu a opravy predmetu nájmu, jeho zariadenia a vybavenia, u ktorých náklady nebudú v jednotlivom prípade presahovať sumu 400 € bez DPH, zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby ktoré má vykonať prenajímateľ, t.j. také opravy a údržbu, u ktorých budú náklady predstavovať v jednotlivom prípade viac ako 400 € bez DPH. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre jeho vady, ktoré sa prenajímateľovi včas neoznámili. Nájomca je v prípade potreby povinný strpieť obmedzenie svojho práva užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý je potrebný na vykonanie opráv a údržby.
7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s náležitou opatrnosťou a starostlivosťou a zdržať sa všetkých činností, ktoré by na predmete nájmu mohli spôsobiť škodu. Ak predmetu nájmu hrozí škoda, je nájomca povinný na jej odvrátenie zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli v užívaných priestoroch počas trvania nájmu jeho zavineným konaním.
8. Nájomca sa zaväzuje dbať na ochranu predmetu nájmu, užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, dbať o zdravé životné prostredie a čistotu, hygienu a zdravotnú nezávadnosť priestorov prenajatých nehnuteľností, vrátane vykonania potrebnej dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie na vlastné náklady.

9. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a ostatné predpisy týkajúce sa predmetu nájmu a jeho užívania, predovšetkým predpisy o ochrane pred požiarmi, o ochrane zdravia a o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady všetky úlohy požiarnej ochrany ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi o ochrane pred požiarmi, ako aj úlohy súvisiace s prevádzkou, údržbou a revíziami elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať bezpečnostné, hygienické a technické predpisy a normy, vzťahujúce sa k prevádzke predmetu nájmu, ako aj všeobecne záväzné nariadenia obce. Nájomca zabezpečí, aby predpisy a normy uvedené v tomto odseku dodržiavali všetci jeho zamestnanci a ďalšie osoby, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v prenajatom areáli.
10. Nájomca je ďalej povinný zabezpečovať na vlastné náklady pravidelnú záhradnú údržbu areálu minigolfového ihriska (kosenie, hrabanie, strihanie živých plotov, zavlažovanie trávnikov a pod.) a tiež pravidelnú údržbu prípadne opravy golfového ihriska do výšky 400 € bez DPH tak, aby nebola ohrozená alebo obmedzená jeho funkčnosť a prevádzkyschopnosť.
11. Prevádzková doba areálu je v zásade od 01.04. do 31.10., resp. s prihliadnutím na poveternostné podmienky od 15.3. do 15.11. v kalendárnom roku. Nájomca je povinný v lehote do 31.03.2013 spracovať návštevny a prevádzkový poriadok areálu golfového ihriska a predložiť ho na schválenie dotknutým orgánom a prenajímateľovi.
12. Nájomca sa zaväzuje počas troch dní v kalendárnom roku určených po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom umožniť obyvateľom mestskej časti Košice –Sever bezplatný vstup do areálu za účelom využitia minigolfového ihriska a ďalších herných zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom areáli.
13. Majetok nájomcu, ktorý sa bude nachádzať v prenajatých priestoroch, poisťuje nájomca na vlastné náklady.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania ďalšej osobe. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, resp. jeho časť do užívania (podnájmu) tretím osobám iba s písomným súhlasom prenajímateľa, ktorý prenajímateľ udelí svojim podpisom zmluvy o podnájme.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený umiestňovať na predmete nájmu (s výnimkou vlastných) žiadne reklamné panely, pútače, bannery a pod. bez prechádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený udeľovať tretím osobám súhlas na umiestnenie reklamy na oplotení areálu a nájomca sa zaväzuje umiestnenie reklamy tretích osôb, ktorým prenajímateľ udelil na umiestnenie reklamy súhlas, strpieť.
16. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať za prítomnosti zástupcu nájomcu do prenajímaného areálu za účelom kontroly, či sa vec užíva riadnym spôsobom a v súlade s podmienkami dohodnutými touto zmluvou.
17. Najneskôr v deň, kedy sa nájom dohodnutý touto zmluvou skončí, alebo zanikne niektorým zo spôsobov dohodnutých touto zmluvou, je nájomca povinný prenajatý areál uvoľniť, vypratať a odovzdať prenajímateľovi spolu s inventárom, ktorý prevzal podľa Prílohy č. 1 v stave spôsobilom na ďalšie užívanie, s prihliadnutím na prípadné schválené zmeny a úpravy a obvyklé opotrebenie. Ak nájomca poruší uvedenú povinnosť, je povinný nahradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na ďalšie užívanie a u predmetov spotreby nahradiť ich obstarávacíe náklady znížené o odpisy evidované v účtovníctve prenajímateľa, resp. ich zostatkovú cenu.
18. Ak nájomca poruší povinnosť podľa predchádzajúceho odseku, t.j. najneskôr v deň skončenia nájmu prenajatý areál uvoľniť, vypratať a odovzdať prenajímateľovi spolu s inventárom, je prenajímateľ oprávnený otvoriť prenajatý areál a všetky priestory vrátane prekonania existujúcich zabezpečovacích prostriedkov, vymeniť zámok a zabezpečiť ich uvoľnenie a vypratanie. O týchto

úkonoch spíše prenajímateľ za účasti notára zápisnicu, ktorá bude obsahovať aj súpis vecí nepatriacich prenajímateľovi, ktoré sa v prenajatom areáli nachádzajú pri jeho otvorení. Prenajímateľ následne zabezpečí úschovu vecí nájomcu na vhodnom mieste, nebude však niest' voči nájomcovi žiadnu zodpovednosť za ich prípadné poškodenie, zničenie, stratu alebo odcudzenie. Prenajímateľ súčasne oznámi nájomcovi miesto, kde si uschované veci môže prevziať. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s výkonom opatrení podľa tohto odseku.

19. Skončenie nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nezbavuje nájomcu ani prenajímateľa povinnosti uspokojiť všetky vzájomné nároky vyplývajúce z tejto zmluvy.
20. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu informovať o zmene údajov, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy a tiež o skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na poskytovanie vzájomnej súčinnosti a plnenie vzájomných záväzkov vyplývajúcich pre nich z tejto zmluvy.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že:
  - a) majú právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre nich z tejto zmluvy;
  - b) sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by im bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy;
  - c) uzatvorenie tejto zmluvy, vykonávanie ich práv a plnenie ich záväzkov z tejto zmluvy nie je v rozpore so žiadnym všeobecne záväzným právnym predpisom ani žiadnou uzavretou zmluvou
  - d) na uzatvorenie tejto zmluvy, na vykonávanie ich práv a na plnenie ich záväzkov z tejto zmluvy nie je potrebný súhlas, povolenie alebo vyjadrenie akéhokoľvek orgánu alebo inej tretej osoby v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov alebo uzavretých zmlúv, a ak nejaký taký súhlas, povolenie alebo vyjadrenie sú potrebné, tak boli udelené.
2. Akýkoľvek spor, ktorý by vznikol medzi zmluvnými stranami v súvislosti s touto zmluvou, bude riešený predovšetkým vzájomným rokovaním s cieľom dosiahnuť obojstranne prijateľnú dohodu. Tieto rokovania sa začnú len čo jedna zo zmluvných strán o to písomne požiada druhú zmluvnú stranu. Pokiaľ nedôjde k vyriešeniu sporu do 30 dní odo dňa predloženia takejto žiadosti, bude tento spor predložený na rozhodnutie súdu.
3. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov účastníkov tejto zmluvy.
4. Táto zmluva predstavuje úplnú a konečnú dohodu zmluvných strán a ruší všetky predchádzajúce ústne i písomné dohody, či zmluvy, ktoré boli pred jej podpísaním v súvislosti s predmetom tejto zmluvy medzi zmluvnými stranami v minulosti uzavreté, a to bez akýchkoľvek nárokov zmluvných strán z nich plynúcich.
5. Pre prípad, ak bude niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné, ostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy naďalej v platnosti a zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné ustanovenie novým ustanovením, prípustným slovenskými právnymi predpismi, ktoré svojim obchodným a právnym významom, obsahom a účelom bude čo najviac zodpovedať ustanoveniu, ktoré sa stalo neplatným, nezákonným či nevynútiteľným.
6. Všetky právne skutočnosti a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa spravujú ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

7. Táto zmluva dňom jej účinnosti ruší a zároveň nahrádza Zmluvu o prenájme číslo 71/2001 zo dňa 30.11.2001 v znení jej dodatkov.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
9. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.
10. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, z ktorých každá strana obdrží jeden.
11. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním pozorne prečítali, jej celému obsahu porozumeli, považujú ho za jasný, zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva je spísaná na základe pravdivých údajov, že ju neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu s jej znením túto zmluvu v slobodnej vôli vlastnoručne podpisujú.

v Košiciach, 7.3.2013

V Košiciach, 4.3.2013

prenajímateľ:

nájomca:

Mestská časť Košice-Sever

Jozef Doboš DOBCAR

**„podpísané“**

**„podpísané“**

Marián Gaj  
starosta