Zmluva o nájme nebytových priestorov

Č.12/2017/OUM

Prenajímateľ: Obec Medzibrod, Námestie hrdinov SNP č. 1,
zastúpená Ing. Pavlom Svetlíkom, starostom obce,
IČO:00313581
DIČ: 2021121311
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s. Banská Bystrica
IBAN SK 5556000000001334137001
(ďalej len „prenajímateľ")

a

Nájomca: Monika Szombatová, Pri ihrisku 415/23, 976 96 Medzibrod, občan SR
IČO: 51 033 917
(ďalej len „nájomca")

uzatvorili dňa 31.7.2017 podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu:

čl. I.
Predmet nájmu

1) Prenajímateľ ako výlučný vlastník budovy súpisné č. 1, nachádzajúcej sa na Nám. hrdinov SNP na parcele KN – C č.1 v katastrálnom území obce Medzibrod, vedená na liste vlastníctva č. 415, poskytuje nájomcovi na užívanie nebytové priestory, nachádzajúce sa v tejto budove v celkovej výmere 161 m^2.

2) Nebytové priestory pozostávajú z miestností:

- Spoločenská miestnosť	81 m2
- WC	5 m2
- Príručný sklad	2 m2
- Bufet	12 m2
- Sklad piva	27 m2
- Kuchyňa	30 m2
- Sklad kuchyne	4 m2
SPOLU.....	161 m2

čl. II.
Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. I. tejto zmluvy užívať na prevádzkovanie v zmysle osvedčenia o živnostenskom oprávnení na pohostinskú činnosť a výrobu hotových jedál pre výdajne a výrobu cukrárskych výrobkov.

čl. III.
Výška nájomného

Na základe uznesenia č.5/2017 obecného zastupiteľstva zo dňa 16.6.2017 v bode B6 sa nájomca za užívanie nebytového priestoru uvedeného v čl. I. tejto zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške 8 €/m2, pri výmere 161 m2 výška nájomného za rok predstavuje 1288 € ročne, za kvartál 322 €.

čl. IV.
Úhrada za energie spojené s užívaním nebytových priestorov

1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca za spotrebovanú elektrickú energiu bude platiť priamo dodávateľovi.

2) Za dodávku plynu bude nájomca platiť prenajímateľovi preddavok vo výške 400 € štvrťročne. Vyúčtovanie plynu bude na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po doručení vyúčtovania od dodávateľa plynu. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť úhradu za plyn na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

3) Prenajímateľ nájomcovi vyfakturuje za vodné a stočné za obdobie I. a II. štvrťrok daného roka na základe zaslaných faktúr od Stredoslovenskej vodárenskej a prevádzkovej spoločnosti, a.s. Banská Bystrica. Náklady za vodné a stočné za III. a IV. štvrťrok hradí obec Medzibrod. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za vodné a stočné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

4) Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.

5) Za meškanie s úhradou faktúr a preddavku (za nájom a energie) zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

čl. V.
Spôsob platenia nájomného a zálohy za energie

1) Ročné nájomné podľa bodu III. a zálohy za energie podľa bodu IV. tejto zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi štvrťročne, vždy najneskôr do 10. dňa nasledujúceho štvrťroka, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN SK 5556000000001334137001, vedený v Prima banke Slovensko, a. s., Banská Bystrica alebo priamo do pokladne obce Medzibrod.

2) Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.

3) Za meškanie s úhradou faktúr zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4) Ak počas doby trvania nájomného vzťahu dosiahne index rastu cien 10 (v dôsledku inflácie alebo devalvácie eura) v porovnaní so stavom k 31. 12. daného roka, zvýši sa vždy nájomné 10%, a to od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po dosiahnutí uvedeného indexu rastu cien. Na zmeny cien a materiálových nákladov do ± 5% sa nebude prihliadať.

5) Ak sa počas platnosti nájomnej zmluvy zmenia východiskové podklady pre určenie nájomného (zmeny vstupov u prenajímateľa, zmeny na strane nájomcu), má prenajímateľ právo požadovať a nájomca povinnosť pristúpiť na zodpovedajúcu úpravu tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa, kedy takéto zmeny nastali.

6) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozdiel medzi zaplateným preddavkom (za plyn) a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia od 1. 1. do 31. 12. daného roka, vzájomne vysporiadajú na základe vyúčtovania týchto nákladov. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od vzájomného vysporiadania. Vyúčtovaný rozdiel v prípade nedoplatku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 7 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade vzniknutého preplatku je prenajímateľ povinný vzniknutý rozdiel uhradiť nájomcovi do 7 dní od doručenia vyúčtovania, len v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať pohľadávku. Ak bude prenajímateľ evidovať voči nájomcovi pohľadávky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi súčasne oznámi.

čl. VI.
Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 1.9.2017.

čl. VII.
Technický stav nebytových priestorov

1) Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá prenajaté priestory do užívania v takom stave, v akom sa nachádzajú.

2) Všetky úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

3) Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

čl. VIII.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory na riadne užívanie.

2) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3) Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by sťažoval alebo rušil nájomcu pri užívaní prenajatých priestorov.

4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5) Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

6) Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

7) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1500 €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.

8) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.

9) Nájomca nesmie do budovy a prenajatých priestorov vnášať ani skladovať horľaviny, výbušniny ani látky, ktoré môžu ohroziť bezpečnosť predmetu nájmu.

10) Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

11) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

12) Za škody na majetku nájomcu prenajímateľ nenesie zodpovednosť.

13) Prenajímateľ má právo kedykoľvek, za účasti nájomcu alebo jeho zamestnanca, vykonať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

14) Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny na jeho strane, ktoré môžu mať za následok úpravu podmienok dohodnutých v tejto zmluve tak, aby zmena zmluvy mohla byť vykonaná odo dňa zmenených podmienok.

15) Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

čl. IX.
Skončenie nájmu

1) Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy zaniká:

a) dohodou zmluvných strán kedykoľvek,

b) výpoveďou ktoréhokoľvek účastníka zmluvy i bez uvedenia výpovedného dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,

c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší zmluvu podstatným spôsobom.

Za podstatné porušenie zmluvy sa budú považovať prípady, keď nájomca bude v omeškaní s platením úhrad podľa tejto zmluvy a toto omeškanie bude trvať viac ako 14 dní po lehote splatnosti, nájomca nedodrží podmienky užívania prenajatých priestorov, ku ktorým je povinný podľa tejto zmluvy.
Pri odstúpení od zmluvy nájomný vzťah končí bez ďalšieho, dňom uvedeným v oznámení prenajímateľa o odstúpení od zmluvy.

2) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi protokolárne. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené nedostatky a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

3) Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním prenajatých priestorov, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 10 € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na úhrady za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

čl. X.
Záverečné ustanovenia

1) Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2) Obecné zastupiteľstvo obce Medzibrod uznesením č. 5/2017 zo 16.6.2017 v bode B6 schválilo túto nájomnú zmluvu.

3) Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomnými dodatkami k zmluve.

4) Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.

5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia na znak súhlasu s jej obsahom ju v 4 vyhotoveniach vlastnoručne podpísali.

8) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

V Medzibrode, dňa 31.7.2017

OBEC MEDZIBROD

.....
prenajímateľ

.....
nájomca