

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obec Hýľov

Obecný úrad Hýľov 21

044 12 Nižný Klátov

IČO: 00 324 230

DIČ: 2021235997

Bankové spojenie: DEXIA Banka Slovensko a. s., pobočka Košice,

č. ú.: 0457573001/5600

zastúpená: Stanislav Bernát, starosta obce

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Pavol Jurko, nar.:

r.č.:

Titogradská 14

040 23 Košice – Sídliisko KVP

Obchodné meno: **Pavol Jurko**

Miesto podnikania: **Titogradská 14, 040 23 Košice – Sídliisko KVP**

IČO: **14 357 275**

Registrácia: č. ObU-KE-OZPI-2012/12097-2, č. živnostenského registra 803-4705
Obvodného úradu Košice

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

3. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v jeho nehnuteľnosti – **kultúrnom dome v Hýľove a obecnom úrade Hýľov, č. súp. 21, budove postavenej na parcele č. KN 79, zapísanej na LV č. 383, k.ú. Hýľov.**
4. Celková plocha prenajatých nebytových priestorov je **95 m²** a pozostáva z týchto miestností – **prevádzkové miestnosti 81,5 m²**, ostatné priestory: **sociálne a skladové priestory 13,5 m².**

Čl. II.

Účel nájmu

2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú

činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, na účely prevádzkovania **espressa (predaj a priama konzumácia nealkoholických nápojov, kokteíllov, piva, vína a destilátov)**. O odovzdaní priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

Čl. III. Doba nájmu

3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Prenájom začína dňom 15.11.2012.
4. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 99,60 € (slovom deväťdesiatdeväť € a šesťdesiat centov) za kalendárny mesiac.
V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhrádza dodávateľom.
6. Nájomné je splatné mesačne a to vopred najneskôr do 15-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
7. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý deň omeškania dohodnutej ceny prenájmu až do dňa zaplataenia.
8. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 10 %, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.

Čl. V. Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

11. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávka tepla, dodávka pitnej vody a kanalizáciu.

12. Odvoz komunálneho odpadu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu služby poskytovanú pri užívaní nebytových priestorov raz ročne **v cene platnej na príslušný kalendárny rok podľa VZN obce** na účet prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť jednostranne cenu tejto služby v prípade zvýšenia nákladov a cien podľa všeobecne platných predpisov, resp. všeobecne záväzných nariadení obce.
13. Odber elektrickej energie zabezpečuje prenajímateľ vlastnými meracími zariadeniami. Náklady za odber elektrickej energie vo výške podľa skutočnej spotreby v prenajatých priestoroch uhrádza nájomca podľa vyúčtovania prenajímateľa za každý kalendárny mesiac samostatne..

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

3. Prenajímateľ je povinný:

- d) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- e) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- f) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

4. Prenajímateľ je oprávnený:

- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

4) Nájomca je povinný:

- g) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- h) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- i) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a opravu prenajatých priestorov a zariadení na svoje náklady,
- j) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- k) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- l) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

14. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
16. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
17. Bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiaru ochranu, a s týmito činnosťami spojené predpísané revízie a kontroly (vrátane elektrovizíí) zabezpečuje a hradí na vlastné náklady nájomca ako aj je zodpovedný za splnenie požadovaných hygienických predpisov.
18. Nájomca je povinný požiadať obecný úrad o schválenie prevádzkovej doby prevádzkarne a zároveň túto dobu riadne dodržiavať. Toto ustanovenie je podmienkou platnosti tejto zmlúvy. V prípade porušovania tohto ustanovenia je prenajímateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmlúvy.
19. Nájomca zabezpečí, aby v prenajatých priestoroch a v jej bezprostrednom okolí bol udržiavaný poriadok, bezpečnostné predpisy a protipožiarne opatrenia.
20. Upratovanie prenajatých priestorov a čistenie chodníka (cesty) vedúceho k vchodu do espressa zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

Čl. VII. Skončenie nájmu

7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ktorákoľvek zo zmluvných strán môže vypovedať túto zmluvu o nájme v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
8. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
9. Ktorákoľvek zo zmluvných strán môže odstúpiť od tejto zmlúvy v prípade porušenia niektorého z ustanovení tejto zmlúvy. Nájom v prípade odstúpenia končí uplynutím 15-nástého dňa po doručení listiny o odstúpení od zmlúvy.

10. Nəprevzatie písomnej výpovede má účinky doručenia a to dňom odmietnutia jej prevzatia pri osobnom doručení resp. pri zaslaní poštou posledným dňom skončenia úložnej doby na pošte.
11. Po skončení prenájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory zápisnične v stave s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
12. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

6. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
8. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
9. Súčasťou tejto zmluvy je výpis zo živnostenského registra nájomcu vydaného Obvodným úradom Košice zo dňa 07.11.2012 a jednoduchý nákres pôdorysu prenajatých priestorov. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po podpísaní každej zmeny údajov v živnostenskom registri oznámi tieto zmeny prenajímateľovi.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Hýľove, dňa 15.11.2012

prenajímateľ

nájomca

Prílohy: 1. List vlastníctva
2. Situačný nákres