

Zmluva **č. 1/09/2018**

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená na základe ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:	Obec Podhorod'
Zastúpená:	Antonom Hrickom, starostom obce
Adresa:	Podhorod' 112, 072 64
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu:	31022552/0200
IČO:	00325 635
DIČ:	2020752294
IČ DPH:	Neplatca DPH

(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca:	Anton Hricko
Adresa:	Podhorod' 83, 072 64
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, Sobrance
Číslo účtu IBAN:	SK2802000000003427416455
IČO:	43 158 790
DIČ:	-
IČ DPH:	-

(ďalej len nájomca)
(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

Čl.1 **Predmet nájmu**

1. Vlastníkom nehnuteľnosti – pivničné priestory kultúrneho domu – Luna Bar (ďalej len „KDLB“) súpisné číslo 112, zapísanej na LV č.: 272 parcela č. 16/2, je Obec Podhorod' so sídlom v Podhorodi 112, 072 64 Podhorod'.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v priestoroch KDLB o úhrnej podlahovej ploche 158,72 m² (ďalej len nebytové priestory). Rozpis prenajatých miestností tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve

Čl.2 **Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený využívať nebytové uvedené v Čl. 1., bod 2 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti na prevádzkovanie pohostinského zariadenia: Luna Bar.

Čl.3 **Nájomné**

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. 1 sa stanovuje vo výške:
 - ročné nájomné: **600,00 €**
 - mesačné nájomné: **50,00 €**, aj za započatý mesiac nájmu.

Čl.4

1. Úhrady nájomného (nebytových priestorov), bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa mesačne k 15 dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru a hnutelných vecí prenajímateľovi, a to podľa spísaného technického záznamu.

Čl.5

1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť v 6 mesačných lehotách, od účinnosti zmluvy, výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska (pri platbách valutami: zmena kurzov valút). Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k uzavretiu dodatku zmluvy z uvedeného dôvodu najneskôr v lehote 15 dní od predloženia dodatku prenajímateľom.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného v súlade so Všeobecne záväzným nariadením, ktorým sa určujú sadzby za prenájom nehnuteľností vo vlastníctve obce Podhorod', po každej zmene tohto nariadenia. Zmena sa prevedie písomným oznamom prenajímateľa a nájomca súhlasí s takouto zmenou nájomného po celú dobu užívania nehnuteľností obce.

Čl.6

1. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi za každý i započatý deň omeškania penále vo výške 0,05% z čiastky, ktorou je nájomca v omeškaní.

Čl.7

1. Vo výške ročného nájomného nie sú započítané plnenia (prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu spoločne užívaných priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spoločne užívaných priestorov).

Čl.8

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu **neurčitú od 01.09.2018.**
2. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa č. 4 tejto zmluvy.
 - c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - f) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú sa nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľa odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.

5. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 3 a 4 - tri mesiace. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl.9 Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný v plnom rozsahu dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a predpisy vzťahujúce sa k nebytovým priestorom, ktoré sú predmetom nájmu. Zároveň sa nájomca zaväzuje pri svojej prevádzkovej činnosti v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu na vlastné náklady a v celom rozsahu plniť všeobecne záväzné predpisy a technické normy z oblasti bezpečnosti práce a požiarnej ochrany. V prípade nedodržania týchto predpisov a ich následkov, nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vzniknú.
2. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 hodín) akúkoľvek akútnu poruchu, havarijný stav či poistnú udalosť, ktorá by mala za následok hmotné škody na majetku obce, ak však nejde o takú poruchu, ktorú je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenia, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi. Prípadné technické zhodnotenie prenajatého majetku môže nájomca vykonať až po podaní písomnej žiadosti a uzatvorení samostatnej zmluvy o investovaní do majetku obce.
7. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľa právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
8. Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
9. Zariadenie nebytových priestorov inventárom potrebným pre zabezpečenie stanovených účelov, zrealizuje nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov. Inventár, ktorým budú zariadené nebytové priestory v predmetnom objekte nákladmi vynaloženými nájomcom, je výlučným vlastníctvom nájomcu.
10. Sprevádzkovanie nebytových priestorov a ich prispôsobenie pre stanovené účely zrealizuje nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov. Akékoľvek ďalšie úpravy nebytových budú robené len po písomnom súhlasnom stanovisku prenajímateľa, na vlastné náklady nájomcu, bez nároku na ich kompenzáciu.
11. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa bez nároku na náhradu vynaložených nákladov, ako aj bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota majetku.
12. V prípade, ak si nájomca nebude plniť podmienky zmluvy a bude mu zo strany obce daná výpoveď, zostane prenajatý majetok, i so stavebnými úpravami, v majetku obce taktiež bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota majetku.

13. Nájomca poistní svoje hnutel'né veci v objekte združením poistením (živel, voda, krádež,...), pričom platby poistného budú platbami nájomcu, ktoré nebudú kompenzované nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich prípadnú stratu resp. zničenie.
14. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie a to na svoje náklady.
15. Prenajímateľ vyhlasuje, že je v zmluvnom vzťahu s firmou FÚRA, s.r.o. Rozhanovce, ktorá zabezpečuje zber a vývoz komunálneho a iných druhov odpadov.
16. Priestory prevádzky Luna bar sú napojené na rozvody pitnej vody a odvod splaškových vôd, ktoré sú v správe prenajímateľa.

Čl.10 **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva sa uzatvára písomnou dohodou zmluvných strán. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať dohodou obidvoch zmluvných strán v písomnej forme s výnimkou úpravy vzájomných práv a povinností vyplývajúcich z právnych noriem vyššej sily (zákony, nariadenia, vyhlášky) a zo všeobecne záväzných nariadení upravujúcich nájomné.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak je, ale sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným, alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že takého neplatné alebo neúčinné ustanovenie bude nahradené na základe dohody ustanovením platným s rovnakým hospodárskym zmyslom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v piatich exemplároch, dva sú určené pre prenajímateľa a tri pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že zástupcovia zmluvných strán sú plne spôsobilí na právne úkony a že je im jej obsah jasný a zrozumiteľný.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Podhorodi dňa

V Podhorodi dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Anton Hricko
starosta obce

.....
Anton Hricko

Číslo miestnosti	Názov miestností (nebytových priestorov)	Výmera v m ²
1	Vstup	19,7
2	Miestnosť č. 2 (fajčiarska časť)	36,00
3	Miestnosť č. 3 (nefajčiarska časť)	37,70
4	Spoločná predsieň WC	6,80
5	Predsieň ženy	13,40
6	Sprcha ženy	1,26
7	WC ženy	1,26
8	Predsieň muži	5,40
9	Umyváreň muži	2,28
10	WC muži	1,26
11	Sprcha muži	1,26
12	Chodba	32,40
Spolu - nebytové priestory		158,72