

06. JÚL 2015

**Zmluva o prenájme nebytových priestorov
č.2/2015**

Číslo:

Číslo spisu:

24/2015

Prílohy/listy:

Vybavuje:

Čl. 1**Zmluvné strany**

Prenajímateľ: Obec Pohranice

Štatutárny zástupca: **Bc. Ladislav Hajdu – starosta obce Pohranice**

IČO: 00308382

DIČ: 2021252772

Bankové spojenie: VÚB, a.s. Nitra 29028-162/0200

Osoba oprávnená konať o obsahu zmluvy: Bc. Ladislav Hajdu-starosta obce

Nájomca: Predajňa: **ROYAL MEATS SK, s.r.o.**v zastúpení: **Gabriel Tóth**

bytom: 951 02 Pohranice č.

rodné číslo

IČO: 48 135 381

DIČ: SK2120063396

Osoba oprávnená konať o obsahu zmluvy: Gabriel Tóth

Činnosť povolená na základe: Osvedčenie o živnostenskom oprávnení

OU-NR-OZP1-2015/018416-2, č. živnostenského registra 430-47017

vydaný dňa 14.04.2015

Čl. 2**Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľnosti /nebytových priestorov/, ktorých vlastníkom je prenajímateľ a ktoré sa nachádzajú na parcele č. 176 dom s popisným číslom 215, výmera 130,69 m2.

- Príloha: - fotokópia LV
- snímka z pozemkovej mapy

2. Prenajímaná plocha predstavuje spolu 130,69 m2, vlastníkom je prenajímateľ Obec Pohranice.

Čl. 3**Účel užívania**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenášané priestory užívať ako predajňu mäsa, údenárskych výrobkov, zeleniny a potravín.

- predajné priestory65,40 m2
- skladové priestory63,59 m2
- ostatné priestory1,70 m2

Spolu o výmere

130,69 m2

Nebytové priestory v budove Mäso-potraviny sa prenášajú výlučne pre účely nasledovných činností: ako predajňa mäsa, mäsových výrobkov v dostatočnom množstve a kvalite pre uspokojenie potrieb obyvateľstva.



Čl. 4 Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na základe uznesenia OZ, bod 10,č.1/2015, písm.I.zo dňa 03.03.2015 na dobu:

určitú – **od:01.03.2015**

do: ...29.02.2020

2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou z ktorejkoľvek strany, z dôvodov uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku.

Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

3. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať aj pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- b) nájomca, napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých priestoroch
- c) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
- d) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa

4. Nájomca môže vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

5. Zmluvu je možné vypovedať okamžite ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 1 mesiac, čo sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.

6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Čl. 5 Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa určuje paušálne dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 526/1990 Zb. o cenách, vyhl.č. 585/1990 Zb. a uznesenia OZ č. 16 zo dňa 10.12.1999, bod č. 3, písmeno d /uznesením OZ č.9/2005,bod 3,písm.D zo 16.12.2005, uznesením OZ č.11/2007 bod č.3 písm.D zo dňa 16.11.2007, to nasledovným spôsobom:

kancelárske, predajné priestory	9,23 € /m2
výrobné, dielenské, skladové priestory	8,03 € /m2
spoločenské, kultúrne priestory	6,30 € /m2
ostatné priestory, provizória	4,68 € /m2



2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:
- | | |
|--------------------------|--|
| predajné priestory | 65,40 m ² x 9,23 € /m ² = 603,64 € |
| skladové priestory | 63,59 m ² x 8,03 € /m ² = 510,63 € |
| ostatné priestory | 1,70 m ² x 4,68 € /m ² = 7,95 € |

Spolu ročné nájomné za nebytové priestor 1122,22 €

Mesačné nájomné predstavuje sumu 93,52 €
Štvrt'ročné nájomné predstavuje sumu 280,55 €
€

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý štvrt'rok vopred, vždy do 15.-eho dňa príslušného štvrt'roka poukazovať na účet prenajímateľa štvrt'ročné nájomné vo výške **280,55 €**.

Čl. 6

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

1. Vyúčtovanie odberu vody uskutoční prenajímateľ mesačne podľa skutočne nameranej spotreby.
2. Ostaté náklady za služby spojené s užívaním (dodávka elektrickej a tepelnej energie), platí nájomca priamo dodávateľovi.
3. Pre nasledujúce roky cenu nájmu stanoví prenajímateľ na základe platných právnych predpisov.
4. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu plnenia nájomnej zmluvy.

Čl. 7

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov, a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a/ zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, el. energie a kúrenia nebude prenajímateľ zabezpečovať náhradnú dodávku.
 - b/ prenechať nájomcovi prenajatý nehnuteľný majetok v stave spôsobilom na užívanie
 - c/ zabezpečiť odvoz biologického odpadu a tuhého komunálneho odpadu
 - d/ prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v súvislosti so zmenami cenových predpisov, príp. zmenami cien tovarov, prác a služieb. Zmeny cien musia byť písomne oznámené a platia odo dňa účinnosti zmien cenových predpisov



4. Nájomca sa zaväzuje:

- a/ uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatého priestoru
- b/ predmet nájmu môže dať do podnájmu iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa
- c/ každú zmenu v prenajatých priestoroch oproti pôvodnému stavu vopred konzultovať s prenajímateľom a uskutočniť ju len po jeho písomnom súhlase na náklady nájomcu
- d/ pracovnú dobu dodržiavať podľa schválenej prevádzkovej doby
- e/ zabezpečiť poistenie prenajatých priestorov a zariadenia na vlastné náklady
- f/ škody vzniknuté pri prevádzkovaní prenajatých priestorov zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od ich vzniku
- g/ udržiavať prenajatý majetok v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie
- h/ užívať prenajatý majetok na účel dohodnutý v zmluve a neprenajímať ho bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa
- i/ hradiť náklady spojené s udržiavaním hmotného majetku v plnom rozsahu
- j/ bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, inak zodpovedá za škodu
- k/ umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie za účelom kontroly prenajatého majetku a dodržiavania tejto zmluvy.
- l/ po skončení nájmu odovzdať prenajaté priestory a hmotný majetok v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie
- m/ uhrádzať nájomné v lehote stanovenej v tejto zmluve

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že bežné prevádzkové náklady bude znášať vo svojich nákladoch nájomca.

Čl. 8

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené so zabezpečením povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. a ďalších záväzných právnych predpisov a technických noriem z odboru požiarnej ochrany, v zmysle ktorých bude zabezpečovať požiarnu ochranu vo všetkých priestoroch, ktoré mu boli zmluvou ponechané do užívania v dohodnutom pomere.
2. Nájomca preberá na seba a na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ďalších záväzných právnych predpisov a technických noriem BOZP týkajúce sa ním používaných priestorov a jeho zamestnancov.
3. Nájomca je povinný udržiavať okolie prenajatej budovy v letnom i v zimnom období so starostlivosťou riadneho hospodára, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti a zdravia spotrebiteľov (občanov).
4. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu plnenia nájomnej zmluvy.



Čl.9
Závěrečné ustanovenia

Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

V Pohraniciach,

dňa 03.03.2015

Nájomca:



Prenajímateľ:

Bc. Ladislav Hajdu
starosta obce