

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 1/2016

Čl. 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec P o h r a n i c e
Štatutárny zástupca: Bc.Ladislav Hajdu
IČO: 00308382
Bankové spojenie: VÚB – Nitra
Č.ú.: 29028-162/0200
Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy: Bc. Ladislav Hajdu- starosta obce

Nájomca: Ing. Daniel Benko
Sídlo firmy: Veľký Lapáš
IČO: 32 752 733
Rodné číslo:
Činnosť povolená na základe: č. ZO-2004/00842-2 zo dňa 04.02.2004
Miesto prevádzky: Budova MFK Pohranice č. 453

Čl. 2 Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľnosti /nebytových priestorov/, prenájom nebytových priestorov, ktorého vlastníkom je prenájomca Obec Pohranice a ktoré sa nachádzajú v priestoroch budovy MFK Pohranice so súp. č. 453 a ktoré bude slúžiť za účelom prevádzkovania kaviarne s terasou Caffé Play. Vnútroštná prenajímaná plocha predstavuje spolu **63,05 m²**, vonkajšia **98 m²**. Vlastníkom je prenájomca Obec Pohranice.
Príloha: - fotokópia LV 1643

Čl. 3 Účel užívania

1. . Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané priestory užívať ako reštauračné, spoločenské a skladové priestory:

- reštauračné, predajné priestory..... 47,05 m²
- skladové priestory.....10 m²
- spoločenské priestory6 m²

2 Nebytové priestory sa prenajímajú pre účely nasledovných činností:

- umožniť nájomcovi poskytovanie predaja alkoholických a nealkoholických nápojov na priamu konzumáciu
- predaj , prevádzkovanie hier na zábavných, stávkových a hracích automatoch

Čl. 4 **Doba platnosti a zánik**

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na základe uznesenia OZ č.1/2016 bod č. 3, písm. D zo dňa 25. Januára 2016 na dobu:

a/ určitú **od 1.2.2016**
do 31.1.2020

2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
- dohodou zmluvných strán
 - výpoveďou z ktorejkoľvek strany

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
 - e) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac v zmysle odsek 3 čl. 5 Nájomnej zmluvy.

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

5. Nájomca môže vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

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,

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

2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:

reštauračné, predajné priestory.....	47,05 m ² x 9,23 € =	434,27 €
skladové priestory.....	10,00 m ² x 8,03 € =	80,30 €
spoločenské priestory	6,00 m ² x 6,30 € =	37,80 €
ostatné priestory, terasy.....	98 m ² x 4,68 € =	458,64 €/2 = 229,32 €

Spolu ročné nájomné za nebytové priestory:	781,69 €
---	-----------------

Štvrt'ročné nájomné v letnom období /apríl-september/:	252,75 €
---	-----------------

Štvrt'ročné nájomné v zimnom období/október-marec/:	138,09 €
--	-----------------

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 **138,09 € v zimnom období a 252,75 € v letnom období.**

Čl. 6

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

1. Vyúčtovanie odberu vody uskutoční prenajímateľ podľa skutočne nameranej spotreby, ktorá je platná na základe podružného vodomeru namontovaného u prenajímateľa a na základe odberu množstva vody bude fakturované aj stočné. Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie sa vykoná podľa podružného elektromeru a vyúčtovanie dodávky plynu je na základe podružného plynomeru, ktoré slúžia pre výpočet skutočnej spotreby elektrickej energie a dodávky plynu.

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. Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom súhlase /písomnom/ prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať.
Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikne.
5. 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, elektrickej energie a kúrenia nebude prenajímateľ zabezpečovať náhradnú dodávku.
 - b) prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v súvislosti so zmenami cenových predpisov, prípadnými zmenami cien tovarov, prác a služieb. Zmeny cien musia byť písomne oznámené.
6. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) uhrádzať drobné úpravy nebytových priestorov spojené s obvyklým užívaním

- prenajatého priestoru,
- b) bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy, prevádzkovú dobu dodržiavať podľa schválenej prevádzkovej doby,
- c) že jeho vlastný hnutelný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady.

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. a v znení neskorších predpisov o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. a v znení neskorších predpisov 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. 124/2006 Z.z. a v znení neskorších predpisov 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 Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po dve vyhotovenia.

V Pohraniciach, dňa 31.1.2016

OBEC POHRANICE
OBECNÝ ÚRAD
951 02 POHRANICE

Prenajímateľ:
Bc. Ladislav Hajdu
starosta obce

Ing. Daniel Benko
951 04 Veľký Lapáš
IČO: 103008427

Nájomca:
Daniel Benko