

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 4/2018

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Štatutárny zástupca:
IČO:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Osoby oprávnené jednať
o obsahu zmluvy:

Obec Pohranice
Bc. Ladislav Hajdu
00308382
VÚB – Nitra
SK 38 0200 0000 0000 2902 8162

Bc. Ladislav Hajdu- starosta obce

OBEC POHRANICE	
Dátum:	21. SEP. 2018
Podacie číslo:	40/18 Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje:

Nájomca:

Adresa:

IČO:

Rodné číslo:

Činn. povolená na základe:

Miesto prevádzky:

Ing. Angelika Kulmon

951 53 Klasov
47858303

OU- NR –OZP1-2018/015940-2 zo dňa 01.03.2018
951 02 Pohranice 215

Čl. II Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľnosti /nebytových priestorov/, prenájom nebytových priestorov, ktorého vlastníkom je prenajímateľ Obec Pohranice a ktoré sa nachádzajú na parc. č. 176 v k.ú. Pohranice, so súpisným číslom 215 a ktoré bude slúžiť za účelom prevádzkovania **kancelárie s ateliérom**. Vnútoraná prenajímaná plocha predstavuje spolu **72,16 m²**. Vlastníkom je prenajímateľ Obec Pohranice.

Príloha: - fotokópia LV 1643

Čl. III Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané priestory užívať ako kancelárske a spoločenské, kultúrne priestory:

- kancelárske priestory.....5,50 m x 4,20 m = 23,10 m²
- spoločenské, kultúrne priestory8,00 m x 5,00 m = 40,00 m²
- výrobné, dielenské, skladové priestory 2,45 m x 3,70 m = 9,06 m²

2. Nebytové priestory sa prenajímajú pre účely nasledovných činností:

Kancelárske priestory:

- administratívne činnosti
- projektové činnosti

Ateliér:

- výstavný priestor
- priestor pre podujatia kultúrneho, umeleckého a informačno-vzdelávacieho charakteru

Čl. IV Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na základe uznesenia OZ č.5/2018 bod č.3, písm. B zo dňa 12 júna 2018 na dobu **určitú**

od 20. júna 2018 do 19.júna 2023

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) nájomca prenecháva nebytový priestor do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
- d) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac v zmysle odsek 3 čl. 5 tejto Nájomnej zmluvy
- e) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
- f) obec získa na rekonštrukciu, modernizáciu a na zníženie energetickej náročnosti budovy nenávratné finančné prostriedky, v tomto prípade bude využitý bod č. 2 článku IV tejto 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. V

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 písmeno D zo dňa 16.11.2007,

reštauračné, kancelárske, predajné priestory9,23 €/m²

spoločenské, kultúrne priestory6,30 €/m²

výrobné, dielenské, skladové priestory8,03 €/m²

2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:

kancelárske priestory..... 23,10 m² x 9,23 € = 213,21 €

spoločenské, kultúrne priestory 40,00 m² x 6,30 € = 252,00 €

skladové priestory.....9,06 m² x 8,03 € = 72,75 €

Spolu ročné nájomné za nebytové priestory:

537,96 €

Štvrt'ročné nájomné:

134,49 €

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý štvrt'rok vopred, vždy do 15-eho dňa príslušného štvrt'roka poukazovať na účet prenajímateľa štvrt'ročné nájomné **134,49 €**.

Čl. VI

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.

2. Pri vyúčtovaní spotreby elektrickej energie sa berie do úvahy nameraná spotreba podružného merača namontovaného u prenajímateľa kaderníctva. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý štvrt'rok vopred vždy do 15- ho dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa štvrt'ročnú zálohu za služby vo výške **30 € (10 €/mesiac)**.

3. Celkom výška nájomného a služieb na jeden štvrt'rok je **164,49 €**.

4. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu plnenia nájomnej zmluvy.

Čl. VII

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 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 za svoj vlastný hnuiteľný majetok zodpovedá sám a poistí si ho na vlastné náklady

Čl. VIII

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. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

V Pohraniciach, dňa 19. júna 2018

Prenajímateľ:
Bc. Ladislav Hajdu
starosta obce



Nájomca:
Ing. Angelika Kulmon