

**Zmluva o budúcej zmluve
o prenájme nebytových priestorov
č. 1/2013**

**Čl. 1
Zmluvné strany**

Prenajíateľ: Obec P o h r a n i c e

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

IČO: 00308382

DIČ: 2021252772

Bankové spojenie: VÚB ,a.s. Nitra

Č.ú.: 29028-162/0200

Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy: Bc. Ladislav Hajdu

Nájomca: Kaderníctvo: **Kaderníctvo**

Štatutárny zástupca: **Tomáš Andocs Red Wolf**

IČO: 44 288 476

Rodné číslo:

bytom Pohranice , 951 02 Pohranice

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy: Tomáš Andocs

Činnosť povolená na základe: Živnostenského listu č. OŽP-C/2009/05612-2
zo dňa 27.05.2009 č. živnostenského registra 403-34078

**Čl. 2
Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy o budúcej zmluve je prenájom nehnuteľnosti /nebytových priestorov/, nachádzajúcich sa na parc.č. 180 v kat. území obce Pohranice, parcela má výmeru 859 m², kde je umiestnená budova pod popisným číslom 216 /časť bývalého učiteľského bytu/.

Príloha: - fotokópia LV

- snímka z pozemkovej mapy

2. Prenajímaná plocha predstavuje spolu 33,02 m², vlastníkom je prenájomca Obec Pohranice.

**Čl. 3
Účel užívania**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenájímané priestory užívať ako kaderníctvo a spoločenské priestory. Prevádzková plocha je 33,02 m².

2. Nebytové priestory sa prenájmajú výlučne pre účely: prevádzkovania pánskeho, dámskeho a detského kaderníctva.

Čl. 4 Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu

01.01.2013

určitú – od:

01.07.2015

do:

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 o budúcej zmluve je možné vypovedať okamžite ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a nákladov spojených s užívaním prenajatých priestorov 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 dňa 16.12.2005 a uznesením č.11/2007 bod č.3 písm.D zo dňa 16.11.2007, uznesení, č.2/2011, bod č.3, písm.I zo dňa 28.01.2011 a to nasledovným spôsobom:

kancelárske, predajné priestory	9,23 €/m ²
výrobné, dielenské, skladové priestory	8,03 €/m ²
spoločenské, kultúrne priestory	6,30 €/m ²
ostatné priestory, provizória	4,68 €/m ²

2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:

výrobné, skladové priestory 17,20 m² x 8,03 € = 138,13 €
spoločenské 15,82 m² x 6,30 € = 99,67 €

Spolu ročné nájomné za nebytové priestory 237,80 €

Štvrt'ročné nájomné predstavuje sumu 59,45 €

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 **59,45 €**.

Čl. 6

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

1. Vyúčtovanie odberu vody uskutoční prenajímateľ mesačne podľa skutočne nameranej spotreby.
2. Ostané 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 o budúcej zmluve.

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 o budúcej 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 o budúcej zmluve.

Čl. 9
Záverečné ustanovenia

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

Zmluva o budúcej zmluve je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.

V Pohraniciach,

dňa 02.01.2013

Tomáš Andocs
RedWolf
951 02 Pohranice 203
IČO: 44 288 476
DIČ: 1080153888
Nájomca:
Tomáš Andocs



Prenajímateľ:
Bc. Ladislav Hajdu
starosta obce