

Zmluva
o prenájme nebytových priestorov
č.1/2012

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: 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 29028-162/0200
Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy: Bc. Ladislav Hajdu-starosta obce

Nájomca: Predajňa: **Mäso - potraviny prevádzka Pohranice č.216**
Štatutárny zástupca: Marian Fabuš
bytom: ~~//~~
rodné číslo
IČO: 33 493 405
Bankové spojenie:
Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy: Marian Fabuš
Činnosť povolená na základe: Živnostenského registra č. 302-1412
vydaný dňa 29.04.2008.

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 prenájímané priestory užívať ako predajňu mäsa, zeleniny a potravín.

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

Spolu o výmere 130,69 m2

Nebytové priestory sa prenájímajú výlučne pre účely nasledovných činností: ako predajňa mäsa, zeleniny a potravín v dostatočnom množstve a kvalite pre uspokojenie potrieb obyvateľstva.

Čl. 4 Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na základe uznesenia OZ č.8/2011, bod č.11, písm.c. zo dňa 15.12.2011 na dobu:

určitú – od:**01.01.2012**

do: ...**31.12.2014**

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. Prenajíateľ 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 prenajíateľa

e) v prípade rozšírenia prevádzkovania pošty- Slovenská pošta, a.s. B.Bystrica

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 prenajíateľa.

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 €/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:
- | | | |
|--------------------------|---|----------|
| 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 €

Štvrťročné nájomné predstavuje sumu 280,55 €

€

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý štvrťrok vopred, vždy do 15.-eho dňa príslušného štvrťroka poukazovať na účet prenajímateľa štvrťročné 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 požiarom 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 štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.

V Pohraniciach,

dňa 02.01.2012

.....

Mäso - potraviny

Marián Fabuš, 018 53 Borčice 92

Prevádzka: 951 02 Pohranice 215

IČO: 33 493 405

DIČ / IČ DPH: SK 1020506242

Nájomca:



Prenajímateľ:

Bc. Ladislav Hajdu
starosta obce