

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Obec Kostolné,

Sídlo: Kostolné č. 1

Zastúpená: Miroslavom Cibulkom, starostom obce

IČO: 00 311 707

bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.

číslo účtu: 5837487001/5600, IBAN SK73 5600 0000 0058 3748 7001

2. Nájomca: Denis Holec

doklad o podnikaní: ŽL č.ž.reg. 320-14466

sídlo: 916 21 Čachtice, Osloboditeľov 835

zastúpený: Denisom Holecom

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

číslo účtu: 0275735575/0900

IČO: 46 144 692

3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II Predmet nájmu

1. Obec Kostolné je vlastníkom nehnuteľnosti – budova Kultúrneho domu s. č. 92 v obci Kostolné evidovanej na Správe katastra Myjava katastrálne územie Kostolné, list vlastníctva č. 1 stavba postavená na parcele č. 13478/1.
Prenajíateľ je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.

2. Predmet nájmu – nebytový priestor o celkovej podlahovej ploche 214,20m² pozostávajúci z :

- a/ 2 miestnosti pohostinstva 88,0m² - pohostinská časť
- b/ vstupná hala 52,5 m²
- c/ WC 16,0 m² - mužské + ženské
- d/ sklad za výčapom 5,5 m²+WC
- e/ priestory bývalej predajne 52,20 m²

3. Nájomca má právo užívať miestnosti sociálneho zariadenia za nasledovných podmienok:
Prenajíateľ zabezpečí sanitáciu miestností sociálneho zariadenia a vstupnej haly po každej spoločenskej a kultúrnej akcii prenajíateľa v sále kultúrneho domu, inak miestnosti sociálneho zariadenia a vstupnej haly udržiava nájomca.
Nájomca sa bude podieľať na vývoze žumpy podľa stavu vodomeru.
Nájomca bude čistiť priestory sociálnych zariadení a predsiene podľa stanovených zásad.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nebytový priestor využívať ako **pohostinstvo**.
2. Nájomca nebude v prenajatých priestoroch prevádzkovať výherné a hracie automaty.

Čl. IV Nájomné a služby

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Nájomné bolo dohodnuté vo výške **2400,00 eur ročne**.

Mesačný nájom celkom: 200,00 Eur

12 mesiacov x 200.00 Eur/mesačne = 2 400,00Eur/ročne

Nájomca bude uvedenú čiastku uhrádzať štvrťročne, splatnú do 10 dní po štvrťroku nasledujúceho mesiaca.

2. Prenajíateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť v 6 - mesačných lehotách od účinnosti zmluvy, výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska.
Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k uzavretiu dodatku zmluvy z uvedeného dôvodu najneskôr v lehote 15 dní od predloženia dodatku prenajíateľom.

3. Služby

Úhrady za služby spojené s nájmom hradí nájomca priamo dodávateľom:

- faktúra na studenú vodu
- záloha na elektrickú energiu
- poplatok za odvoz odpadu

4. V prípade, že nájomca neuhradí nájom v dohodnutej lehote, zaplatí prenajíateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorý je vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Národná banka Slovenska na požiadanie zašle údaj o výške diskontnej sadzby, alebo sa tento údaj zistí na internetovej stránke Národnej banky (www.nbs.sk , menu Údajové kategórie SDDS – Úrokové sadzby – Diskontná sadzba).

5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru.

Čl. V Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu 5 rokov . Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom podpísania a zverejnenia zmluvy.
2. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou .
3. Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
 - c) nájomca neposkytuje prenajíateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal (napr. ak sa dohodlo, že nájomca bude upratovať zvyšné priestory v budove)
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - f) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajíateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
5. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatom priestore (prenajatých priestoroch), za jeho (ich) vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok.
Nájomca zodpovedá za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarmi v zmysle §4, §5 a §9 zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zodpovedá za revízie všetkých elektrických spotrebičov, ktoré si prinesie do prevádzky a ktoré

používa v rámci svojej podnikateľskej činnosti.(varné kanvice, kávovary, chladničky, mrazničky....).

Nájomca zodpovedá za revízie plynových spotrebičov a vedenie od vstupu do prevádzky po spotrebiče.

Prenajímateľ zodpovedá za revízie bleskozvodov, siet'ovú a svetelnú elektroinštaláciu.

2. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod.
Nariadenie vlády SR č.87/1995 Z. z. – k § 687 ods.2 OZ.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
9. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
10. Zariadenie a tovar v priestoroch Pohostinstva bude poistený na náklady nájomcu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu .
3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované.
4. Uvedenú nájomnú zmluvu schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Kostolné na zasadnutí dňa 25.6.2015 uznesením č.11/2015.
5. Táto nájomná zmluva nadobúda účinnosť 10.7.2015 dňom zverejnenia na www.kostolne.sk.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Kostolnom dňa 10.7.2015



Za prenajímateľa:

Miroslav Cibulka
Starosta obce



Za nájomcu:

Denis Holec

