

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Kľušov**, Kľušov č. 175, 086 22 Kľušov
IČO: 00322113
DIČ: 2020623154
Bankové spojenie, číslo účtu: Prima Banka Slovensko, a.s., 3604532001/5600
zastúpený: **Jozef Valko**, starosta

a

Nájomca: **Filip Vaško – COMPANY**
sídlo/miesto podnikania: J. Grešáka 2745/11, 085 01 Bardejov
IČO: 48070963
DIČ: 1086763557
Bankové spojenie:
zastúpený: **Filip Vaško**

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov v objekte Domu športu v obci Kľušov pri futbalovom ihrisku:

Čl. 1

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby Domu športu, nachádzajúcej sa v obci Kľušov, v katastrálnom území Kľušov na parcele č. 424/4, súpisné č. : 210 .

Čl. 2

Predmetom nájmu je nebytový priestor, nachádzajúci sa na 1. poschodí nehnuteľnosti, uvedenej v čl. 1 tejto zmluvy, pozostávajúci z :

- určenej časti podlažia o výmere 109,3 m²,
- schodisko a chodba na podlaží spolu o výmere 13 m²,
- WC so sanitárnym priestorom spolu o výmere 18,35 m².

Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, sú vybavené:

- 3 ks plynové gamatky,
- 6 ks nové plastové okná od severu,
- 4 ks drevené okná od ihriska,
- vchodové dvere a dvere do skladu,
- komplet dlažba,
- WC – muži, ženy komplet (4 ks WC stojace, 4 ks pisoáre, 2 ks umývadla, 2 ks prietokové ohrievače na vodu, 2 ks topné ohrievače na stenu, 7 ks dverí)
- rozvádzač s ističami,
- vodomer na teplú a studenú vodu - 2 ks,
- miestnosti sú vybavené zásuvkami a vypínačmi,
- schodisko s chodbou je vybavené svietidlami – 2ks, WC sú vybavené svietidlami – 5ks, ostatné miestnosti sú bez svietidiel.

Písomný záznam o prevzatí nebytových priestorov v Dome športu v obci Kľušov tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy.

Čl. 3

Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi a nájomca preberá od prenajímateľa za podmienok, uvedených v tejto zmluve do nájmu nebytový priestor, uvedený v čl. 2 tejto zmluvy na účel, uvedený v čl. 4 tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Čl. 4

Nebytový priestor sa prenajíma na účel prevádzkovania pohostinnej činnosti.

Čl. 5

Nájomca má na základe tejto zmluvy právo predmet nájmu riadne na dohodnutý účel užívať, ako aj požívať plnenia, spojené s užívaním nebytového priestoru.

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel riadnym spôsobom, v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, alebo vlastníkov.

Čl. 6

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú od 01. 07. 2015 do 30.6.2025.

Čl. 7

Nájomné za predmet nájmu je stanovené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Kľušov č. 74 zo dňa 01.06.2015 vo výške:

- za určenú časť podlažia o výmere 109,3 m² 28,00 EUR/m²/rok,
- za schodisko a chodbu na podlaží o výmere 13 m² 0,20 EUR/m²/rok,
- za WC so sanitárnym priestorom o výmere 18,35 m² 0,20 EUR/m²/rok,

čo predstavuje ročné nájomné za celý predmet nájmu spolu sumu vo výške **3 066,67** EUR, slovom Tritisícšesťdesiatšesťeur šesťdesiatsedemcentov, ktoré nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných štvrtročných splátkach **vopred** vždy do 15.-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške 766,66 EUR (slovom sedemstošesťdesiatšesť eur šesťdesiatšesťcentov), na účet prenajímateľa, uvedený v tejto zmluve.

Prvá splátka dohodnutého nájomného za obdobie kalendárneho štvrťroka od 01. 07. 2015 do 30. 09. 2015 je splatná dňa 15. 07. 2015.

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.

Čl. 8

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy jedenkrát v kalendárnom roku vo výške, zodpovedajúcej kladnej hodnote percentuálneho vyjadrenia ročnej miery inflácie, vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch za obdobie posledného kalendárneho roka, predchádzajúceho dňu vyhlásenia.

Právo zvýšenia nájomného môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. V prípade, že toto právo prenajímateľ voči nájomcovi neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúcim po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie Štatistickým úradom SR vyhlásená, stráca prenajímateľ nárok uplatňovať právo na zvýšenie nájomného za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy.

Čl. 9

Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **zálohové platby** za plnenia, spojené s užívaním - nájmom nebytového priestoru v sume 160,00 EUR (slovom jedenstošesťdesiateur) mesačne, ktoré zálohové platby sa nájomca zaväzuje uhradiť za každý kalendárny mesiac vždy do 15.-teho dňa každého kalendárneho mesiaca, za ktorý sa zálohová platba poskytuje. Prvá splátka za mesiac júl 2015 je splatná dňa 15. 07. 2015.

Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa, uvedený v tejto zmluve.

Skutočná výška plnení spojených s užívaním - nájmom nebytového priestoru, bude určená na základe ročného zúčtovania, ktoré predloží prenajímateľ nájomcovi za každý kalendárny rok vždy najneskôr do 60 dní od skončenia kalendárneho roka, za ktorý sa zúčtovanie vykonalo.

Vyúčtovaný vzniknutý nedoplatok sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia ročného zúčtovania, v rovnakej lehote sa prenajímateľ zaväzuje zaplatiť nájomcovi vyúčtovaný vzniknutý preplatok.

Plnenia spojené s užívaním - nájmom nebytového priestoru sú: dodávka teplej vody, studenej vody, dodávka elektrickej energie, plynu, úhrada za prenájom elektromeru, ako i iných meracích zariadení, ktoré je povinný prenajímateľ platiť.

Predmet nájmu je vykurovaný plynovými ohrievačmi (gamatkami). Predmet nájmu je vybavený samostatnými meracími zariadeniami na meranie spotreby:

- elektrickej energie,
- plynu,
- studenej a teplej vody (2 merače).

Ku dňu odovzdania predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi vyhotovia zmluvné strany písomný záznam, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami, v ktorom uvedú a potvrdia počítateľný číselný stav hodnôt, zobrazených na jednotlivých meracích zariadeniach.

Merače na studenú a teplú vodu a elektrickú energiu sa opatria plombou prenajímateľa. Náklady na ohrev vody budú nájomcovi účtované vo forme navýšenia spotreby plynu o 2m³ na každých 100l odobratej teplej vody.

Čl. 10

Vývoz komunálneho odpadu zabezpečí nájomca na vlastné náklady prostredníctvom obce Kľušov spolu so separovaným zberom.

Vyprázdňovanie žumpy je nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady, pričom každý štvrtý vývoz zabezpečí prenajímateľ na náklady prenajímateľa. Zmluvné strany sú povinné vzájomne sa informovať o každom uskutočnenom vývoze.

Čl. 11

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť dohodnuté zálohové platby za plnenia, spojené s užívaním – nájmom nebytových priestorov, dohodnuté v tejto zmluve jednostranným právnym úkonom prenajímateľa, pokiaľ budú zmenené, doplnené, alebo zrušené cenové predpisy, ktoré boli účinné v čase uzatvorenia tejto zmluvy, podľa ktorých bola ich úhrada dohodnutá. Zmenenú výšku zálohových platieb, oznámenú prenajímateľom, je nájomca povinný platiť od začiatku kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola zmena nájomcovi oznámená. Dohodnutý termín splatnosti zálohových platieb podľa čl. 9 tejto zmluvy nie je zmenou výšky zálohových platieb dotknutý.

Čl. 12

Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania až do jej zaplatenia.

Čl. 13

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave, spôsobilom na riadne užívanie a umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok, dohodnutých v tejto zmluve.

Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom, dohodnutým v tejto zmluve.

Čl. 14

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať predmet nájmu výlučne na účel, dohodnutý v tejto zmluve a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil verejný poriadok a občianske spolunažívanie,
- znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie potrebných opráv,
- zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a pred začatím prevádzky vykonať potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie,
- dodržiavať predpisy o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienické a protipožiarne predpisy,
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby podľa tejto zmluvy,
- udržiavať čistotu v prenajatých a príslušných priestoroch,
- po skončení nájmu zápisnične odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu a tento zápis podpísať.

Čl. 15

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť bez písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu.

Čl. 16

Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia s tým, že písomnosť, zaslaná ako doporučená zásielka zmluvnej strane na adresu zmluvnej strany, uvedenú v tejto zmluve, sa považuje za doručенú a to i v prípade, ak bude vrátená odosielateľovi ako písomnosť neprevzatá adresátom. V takom prípade sa písomnosť považuje za doručенú dňom vrátenia zaslanej písomnosti odosielateľovi, a to aj v prípade, že sa adresát o tom nedozvedel.

Zmluvné strany sa zaväzujú pre prípad zmeny svojej adresy, uvedenej v tejto zmluve, preukázateľne oznámiť druhej zmluvnej strane novú adresu zmluvnej strany do 10 dní odo dňa zmeny adresy, uvedenej v tejto zmluve.

Porušenie tejto povinnosti zakladá zodpovednosť za porušenie tohto záväzku tej zmluvnej strane, ktorá tento záväzok porušila a dopadá na jej ťarchu.

Čl. 17

Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je však povinný túto zmluvu vypovedať, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom v zmysle § 4 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Táto nájomná zmluva zaniká uplynutím v nej dohodnutej doby nájmu, alebo uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je jeden mesiac. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúcom po kalendárnom mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená druhej zmluvnej strane.

Táto zmluva zanikne aj písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu, uvedenom v dohode.

Čl. 18

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 19

Osobitné ujednanie

Zmluvné strany sa dohodli o tom, že nájomca sa zaväzuje sprístupniť schodisko a chodba na podlaží, prenajaté priestory WC a sanitárny priestor. Umožniť riadne užívanie WC so sanitárnym zariadením členom obecného športového klubu obce Kľušov, členom DHZ Kľušov a v prípadoch kultúrnych, športových a iných spoločenských podujatí, organizovaných obcou Kľušov, alebo konaných pod záštitou obce Kľušov, účastníkom, hosťom a verejnosti, zúčastnených na uvedených podujatiach. Toto ujednanie je podmienkou uzatvorenia tejto zmluvy a porušenie záväzku nájomcu podľa tohto ujednania je vždy závažným porušením povinností nájomcu podľa tejto zmluvy, zakladajúcim právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, alebo túto zmluvu vypovedať.

Čl. 20

Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve bližšie neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných platných právnych predpisov.

Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie sú dotknuté tie ustanovenia tejto zmluvy, ktorých účinnosť vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení tejto zmluvy.

K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku tejto zmluvy alebo v dôsledku zmien a doplnkov príslušných právnych predpisov.

Tento nájom schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Kľušov uznesením č.83 dňa 29.6.2015.

Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu byť viazaní jej obsahom túto zmluvu podpisujú.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach a po jej podpísaní ju obdržali po 2 jej vyhotoveniach obidve zmluvné strany.

V Kľušove dňa 29. 6. 2015.

.....
nájomca

.....
prenajímateľ