

ZMLUVA č. 1/2017

o nájme nebytových priestorov

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

Prenajímateľ : Obec Nižný Mirošov
Sídlo : Nižný Mirošov 100
Zastúpený starostkou obce : Mgr. Darinou Keselicovou
IČO: 00 330 833
Bankové spojenie : IBAN : SK 0200 0000 0000 1882 7612

a

Nájomca : Jaroslav Cuper
Sídlo: Vyšný Orlík 24
Číslo živ. Registra: 780-9490
Zastúpený: Jaroslav Cuper
IČO: 50 064 312

ČLÁNOK I

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory v budove bývalého MNV, súpisné číslo stavby 49, ktoré sú majetkom obce Nižný Mirošov.

Jedná sa o nasledujúce miestnosti :

- Pohostinstvo 27,4 m²
- Predajňa potravín 20,0 m²
- Chodba a WC 21,3 m²
- Skladové priestory 30,00 m²

2. Priestory uvedené v ods. 1 budú slúžiť prenajímateľovi ako predajňa potravín a pohostinstvo, t.j. na výkon podnikania.

ČLÁNOK II.

DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Užívací pomer vznikol dňom 01.05.2017

2. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú (2 roky), t.j. od 01.05.2017
Dňom 30.04.2019 sa končí nájomný vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom.

ČLÁNOK III.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA NÁJOMNÉHO

1. Výška nájomného je uznesením OZ dňa 21.04.2017 uznesením 2/15/2017 v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách a dohodnutá s nájomcom takto :
6,60 €/m² rok úžitková plocha
2,00 €/m² rok skladové priestory
2. Prenajaté priestory predstavujú celkovo plochu:
69 m² nebytovej plochy, t.j. ročný nájom 69 x 6,60 € = 455,40 € (štyristopäťdesiatpäť eur, 40/100 centov).
30 m² nebytovej plochy - skladové priestory ,t.j. ročný nájom 30 x 2,00 € = 60,00 € (šesťdesiat eur).
Ročný nájom za všetky priestory predstavuje 515,40 €.
3. Nájomca bude nájomné uhrádzať v mesačných splátkach vo výške 42,95 € vždy k 15. dňu bežného mesiaca počas doby trvania nájmu.
4. Nájomné sa vyrubuje dňom 01.05.2017.
5. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy lebo povinnosti ustanovené zákonom č. 116/1990 Zb.

ČLÁNOK IV.

SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Mesačná splátka zálohy za

- Elektrickú energiu :	100,00 €
- Zemný plyn :	50,00 €

S p o l u : 150,00 € (Jednostopäťdesiat EUR)

Po ročnom zúčtovaní elektrickej energie a zemného plynu bude nájomcovi prenajímateľom vyhotovená faktúra na úhradu skutočných nákladov za uvedenú spotrebu energií.

2. Po dohode obidvoch strán je možná zmena zálohového platenia za energie.
3. Splátky za spotrebovanú pitnú vodu nájomca uhrádza prenajímateľovi na základe vystavenej štvrťročnej faktúry od dodávateľa vody podľa skutočnej spotreby.
4. Miestny poplatok za KO a DSO uhradí nájomca prenajímateľovi na základe rozhodnutia správcu miestnych daní a poplatkov.
5. Čistenie a odvoz fekálií zo žumpy si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

ČLÁNOK V.

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Prenajímateľ odovzdáva nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom užívania.
2. Nájomca je povinný si chrániť predmet nájmu pred poškodením, znehodnotením a udržiavať ho v stave spôsobilom k ďalšiemu užívaniu. Ta tým účelom je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zistené škody na predmete nájmu, ktoré nespôsobil nájomca a osoby s ním súvisiace, resp. škody, ktoré on alebo tieto osoby spôsobili, o čom je povinný vyhotoviť písomný záznam.
3. Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť všetky škody a vady, ktoré v čase nájmu využívaním alebo zneužívaním vzniknú na prenajatom majetku a tiež sa zaväzuje nahradiť škody, ktoré spôsobí sám alebo osoby s ním.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom prenajatých nebytových priestorov ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a že prenajímateľ mu ich prenechal v stave spôsobilom na tento účel užívania.
5. Nájomca je povinný pri plánovanom väčšom stavebnom zásahu v prenajatých priestoroch ktoré nepodliehajú povoleniu, resp. ohláseniu v zmysle Stavebného zákona písomne minimálne 15 dní vopred upovedomiť o tom prenajímateľa a tieto opravy (stavebné zásahy) vykonať len s jeho písomným súhlasom.
6. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane majetku a požiarnej ochrany.
7. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
8. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, ako ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
10. Nájomca môže ponechať nebytový priestor do podnájmu inej osobe iba s písomným súhlasom vlastníka, resp. prenajímateľa objektu.
11. Nájomca technické zhodnotenie majetku prenajímateľa môže vykonať len po jeho predošlom písomnom súhlase, ktorého súčasťou budú odsúhlasené náklady na práce a materiál. Žiadosť a podklady je povinný nájomca doručiť prenajímateľovi minimálne 30 dní pre plánovaným zásahom.
12. Až do odsúhlasenej výšky nákladov môže byť kompenzované nájomné po chválení v obecnom zastupiteľstve.

ČLÁNOK VI.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý , alebo výpoveďou jednej zmluvnej strany z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. Táto zmluva môže byť ukončená tiež dohodou obidvoch zmluvných strán.

3. V prípade, že nájomca nezaplatí 2 po sebe nasledujúce splátky nájomného alebo elektrickú energiu, plyn, vodu a miestny poplatok za KO a DSO, bude to jeden z dôvodov na ukončenie nájmu.
4. Ak nájomca zmení účel užívania uvedený v čl. 1 bod 2 zmluvy, prenajímateľ vypovie zmluvu do 7-mich dní od doručenia výpovede.

ČLÁNOK VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a budú číslované.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že s touto zmluvou súhlasia, neuzavreli ju v tiesni a ani za nevýhodných podmienok a na znak toho ju podpísali.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po 2 vyhotovenia.

V Nižnom Mirošove
dňa 29.04.2017

.....
Podpis a otláčok pečiatky
Prenajímateľa

.....
Podpis a otláčok pečiatky
nájomcu