

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov č. 5/2013

uzatvorená v súlade s ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení

I. Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Obec Zavar**
Zastúpená: Rudolf Baroš, starosta obce
So sídlom: Viktorínova 14, 919 26 Zavar
IČO: [REDACTED]
DIČ: [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
- 2. Obchodné meno:** Jozef Mitas
So sídlom: [REDACTED] Trnava
IČO: [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
[REDACTED]

(ďalej ako Zmluva)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, čl. II, bod 2 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v budove Polyfunkčný dom Zavar, na ul. Vetrová 319/1, postavenej na pozemkoch č. 195/47, 195/41, nachádzajúcich sa v kat. území Zavar, okres Trnava, zapísanej na LV č. 900 (ďalej len „Budova“).
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi za odplatu (nájomné) do užívania nebytové priestory v Budove, 1. NP o celkovej výmere 60 m² a hnutelné veci nachádzajúce sa v Budove na 1.NP (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť Predmet nájmu podľa bodu 2 tohto článku do nájmu.
4. Nebytové priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi predmetom nájmu a susediacimi priestormi, a osami obvodových stien, ďalej sú ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien, atď., ktoré oddeľujú nebytové priestory tvoriace Predmet nájmu od spoločných priestorov. Hnutelné veci, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu, sú špecifikované v prílohe č.1: „Súpis majetku ku dňu 10.07.2013 – Cukráreň Zavar“.

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory užívať výlučne iba v súvislosti s výkonom činnosti vyplývajúcej zo svojho podnikateľského oprávnenia, t.j. za účelom prevádzkovania cukrárne a rýchleho občerstvenia - kaviarne.

IV. Doba nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu podľa čl. II, bod 2 tejto Zmluvy je dohodnutý na dobu určitú **od 20.07.2013 do 30.06.2018** (ďalej len „Doba nájmu“).

V. Výška a splatnosť ceny nájmu (nájomné)

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za Predmet nájmu podľa čl. II, bod 2 tejto zmluvy nasledovne:
 - a) za prevádzkovú plochu vo výmere 60 m² bude účtované nájomné vo výške 1,38 €/m²/mesiac, t.j. celková ročná výška nájomného na prevádzkovú plochu je 993,60 € / rok nájmu.
 - b) za huteľné veci (vybavenie priestorov podľa prílohy č.1) bude účtované nájomné vo výške 100,- € / mesiac, t.j. 1 200,- € / rok.
2. Nájomné je splatné vždy za obdobie kalendárneho štvrťroka vopred, najneskôr do 10. dňa prvého mesiaca aktuálneho kalendárneho štvrťroka a to vo výške ¼ ročného nájomného podľa bodu 1 tohto článku, t.j. vo výške 548,40 €.
3. Nájomné je splatné v mene EUR a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
4. V cene nájmu podľa bodu 2 tohto článku nie sú zahrnuté prevádzkové náklady. Tieto bude nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. VI. tejto Zmluvy.

VI. Prevádzkové náklady

1. Nad rámec výšky nájomného hradí nájomca prenajímateľovi sumu nájomcom spotrebovaných prevádzkových nákladov v Predmete nájmu v Budove (ďalej len „prevádzkové náklady“). Prevádzkové náklady sú najmä náklady na nasledovné médiá a služby:
 - vykurovanie priestorov
 - vodné, stočné
2. Štvrťročný preddavok za vykurovanie prenajatého nebytového priestoru vo výške 50,- € bude nájomca uhrádzať štvrťročne vopred spolu s nájomným, t.j. úhrada za nájom a vykurovanie v celkovej čiastke **598,40 €** štvrťročne vopred na účet prenajímateľa s uvedením čísla tejto zmluvy **52013** ako variabilného symbolu. Prenajímateľ do 31.3. nasledujúceho roka vystaví nájomcovi vyúčtovaciu faktúru za vykurovanie za predchádzajúci rok podľa vykurovanej plochy nájomcu, so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
3. Náklady na dodávku energií – vodné / stočné budú fakturované nájomcovi do 25. dňa 1. mesiaca nasledujúceho kalendárneho polroka. Pri úhrade faktúry je nájomca povinný uviesť ako VS číslo vystavenej faktúry.
4. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje samostatne, na vlastné náklady.
5. V prípade zvýšených prevádzkových nákladov prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy týchto sadziieb.

VII. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie povinností, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Dodatočne vyvolané úpravy (investície) si bude nájomca hradiť sám na vlastné náklady s predchádzajúcim súhlasom obce.
3. Zariadenie špecifikované v prílohe č. 1 je v čase odovzdania plne funkčné, bez porúch a závad.
4. Nájomca je oprávnený užívať zariadenie primerane povahe a jeho určeniu. Nájomca nie je oprávnený dať zariadenie ďalej do nájmu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil na zariadení počas trvania doby nájmu.
5. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu a servis zariadenia a tiež všetky opravy závad vzniknuté prevádzkou a poškodením zariadenia. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
7. V čase ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť všetko zariadenie plne funkčné a bez závad, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade poškodenia zariadenia zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu a je povinný ju prenajímateľovi uhradiť v dohodnutej cene.
8. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor a zariadenia za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch umiestnených v Predmete nájmu alebo na osobách v ňom sa nachádzajúcich.
10. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu poverená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku Predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode s nájomcom poverenej osoby, najmä z dôvodu kontroly zariadenia a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prehliadku Predmetu nájmu najneskôr do 48 hodín od požiadania prenajímateľa. V prípade, ak nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného ani na druhé požiadanie prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený vykonať takúto prehliadku použitím náhradných kľúčov bez prítomnosti nájomcu.
11. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať len zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
12. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ako aj v spoločných priestoroch a na zariadení, ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, ktorí sa združujú v Predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené cudzími osobami v predmete nájmu (návštevy, iné osoby príp. subjekty konajúce pre nájomcu).
13. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vrátane sprístupnenia Predmetu nájmu pri výkone opráv, úprav a údržby a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu

nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím uvedenej činnosti v potrebnom čase a rozsahu. Ak pri výkone opráv, úprav a údržby vznikne na majetku nájomcovi škoda, za túto škodu zodpovedá prenajímateľ v zmysle príslušných právnych predpisov.

14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi vznik mimoriadnej situácie. Je povinný do 60 minút, v odôvodnených prípadoch aj v kratšej lehote, od vyzoznenia prenajímateľovi alebo ním poverenou osobou o vzniku havárie v tej časti Budovy, v ktorej sa priestory dané do nájmu nachádzajú, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, električky a pod.) tvoriacich súčasť Budovy. Inak je prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč.
15. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore iba s písomným súhlasom prenajímateľa a taktiež so stavebným povolením, resp. ohlásením stavebnému úradu. Úhradu nákladov pre prípad týchto zmien a úprav je nájomca oprávnený požadovať iba v prípade, ak sa na tom s prenajímateľom dohodne písomne.
16. V prípade, že nájomca zrealizuje opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy vo vnútornom objekte užívaného nebytového priestoru, hradí ich z vlastných finančných zdrojov.
17. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
18. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratáť Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdávaní Predmetu nájmu do užívania nájomcovi, resp. stavu po vykonaní zmien či úprav vykonaných v súlade s touto Zmluvou, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca protokolárne vráti nebytové priestory a zariadenia, ktoré sú Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy a kľúče od všetkých miestností Predmetu nájmu vráti prenajímateľovi. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče prenajímateľovi, a to na účet nájomcu. Nájomca je povinný do 15 dní po skončení nájmu nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd prenajímateľom. V prípade, že sa bude nájomca alebo akékoľvek iné osoby zdržovať bez písomného súhlasu prenajímateľa v Predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu tieto osoby vykázat z predmetu nájmu a tieto osoby do Predmetu nájmu nevpušťať, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi v dôsledku uplatnenia tohto práva prenajímateľa.
19. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v tejto STN. Na požiadanie odborného pracovníka prenajímateľa pre BTZ je povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.
20. Započítanie vzájomných pohľadávok je možné iba na základe písomnej dohody.
21. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie a plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení §4 a §5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.
22. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade so všeobecne záväzným zariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.

23. Nájomca zabezpečí, aby nedošlo k znečisteniu parkovacích plôch zvláštnym a nebezpečným odpadom a ropnými produktmi. V prípade znečistenia zabezpečí nájomca odstránenie na vlastné náklady.
24. V zmysle zákona o daniach z príjmov č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov, §24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom, prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval investície vložené do prenajatých nebytových priestorov Obce Zavar. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.
25. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde u nájomcu k zmene identifikačných údajov, je nájomca povinný tieto skutočnosti prenajímateľovi do 30 dní od vykonanej zmeny. V prípade nedodržania tohto ustanovenia nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
26. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za priestory, ktoré užíva.

VIII. Poistenie

1. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť na vlastné náklady nebytové priestory, najmä proti nasledovným poistným rizikám:
 - a) zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom nebytových priestorov
 - b) požiaru a živelným pohromám
2. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré pokrývajú najmä nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahŕňajúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a v prípade poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné),
 - b) živelné poistenie Predmetu nájmu a všetkého majetku nájomcu v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
 - c) poistenie proti riziku krádeže vlámaním a vandalizmu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení nájomcu, pretože vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie. V prípade živelných pohrôm znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom zariadení.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu uvedeného v čl. II, bod 2 tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. IV. tejto Zmluvy
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) zánikom predmetu nájmu
 - d) zánikom nájomcu
 - kedy nájomca vstúpi v zmysle §70 ods. 2 Obchodného zákonníka do likvidácie,
 - kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti v zmysle čl. III tejto Zmluvy.
 - e) výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak:
 - nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 45 dní mešká s platením nájomného,

- nájomca aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v Predmete nájmu,
 - bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmenách Predmetu nájmu, čo bráni užívať Predmet nájmu.
- f) výpoveďou zo strany nájomcu, ak:
- prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom dohodnutým v tejto Zmluve, alebo ak prenajímateľ vykonáva v Predmete nájmu činnosti, ktoré sú protizákonné alebo sú v rozpore s dobrými mravmi,
 - Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
2. Pred jej uplynutím môžu účastníci písomne vypovedať zmluvu z rôznych dôvodov uvedených v ustanovení §9 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 3. V prípade, že zo strany prenajímateľa alebo nájomcu príde k porušeniu podmienok nájmu, je výpovedná lehota 1 mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Doba nájmu podľa čl. IV, bod 1 sa po uplynutí pôvodnej Doby nájmu automaticky obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná, najviac na dobu 1 roka.
 5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 6. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

X. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia príslušnými platnými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpísom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Autentickosť tejto Zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

Za prenajímateľa:

V Zavare, dňa 11.07.2013

Za nájomcu:

V Zavare, dňa 11.07.2013

.....
Rudolf Baroš
starosta obce

Jozef Mitas

OBEC ZAVAR, Viktorínova 14, 919 26 Zavar

Súpis majetku k 10.07.2013 – Cukráreň Zavar

Por.č.	Názov	Počet
1	Chladiaca vitrína na zákusky WCH1	1 ks
2	Stroj umývací WP 40	1 ks
3	Barový pult + mozaika na barový pult	1 ks
4	Barové zápultie, drevený obklad, police, drezy	celok
5	Výrobník ľadu	1 ks
6	Vešiaková stena	celok
7	Kaviarenský stolík	7 ks
8	Závesné niky	3 ks
9	Okenné dekorácie - závesy	4 ks
10	Stoličky drevené s poťahom a podrúčkami	23 ks
11	Dekoračné doplnky	celok
12	Batérie do drezov	2 ks
13	Lampy nad bar	4 ks
14	Regál - sklad	1 ks
15	Zrkadlá nad barové poličky	3 ks
16	Pokladňa	1 ks
17	WTP domček	1 ks
18	Chladnička Mondial – sklad	1 ks
19	Rádio Sony CMT-EH 10	1 ks
20	Slničník + stojan	3 ks
21	Nástenné hodiny	1 ks
22	Mrazák Liebherr GTS-3616	1 ks
23	Sklené poličky - bar	2 ks
24	Hojdačka detská	2 ks
25	Húpačka	1 ks
26	Televízor LG + príslušenstvo	1 ks
27	Stolík vonkajší	3 ks
28	Stolička rozkladacia	12 ks