

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Obec Jaslovské Bohunice

sídlo: Námestie sv. Michala 36/10 A, 919 30 Jaslovské Bohunice

zastúpená: Boženou Krajčovičovou, starostkou

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Trnava

Číslo účtu: 1115831001/5600

IČO: 312614

DIČ: 2021133796

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: Maroš Ondrišek

trvale bytom: Nová 234/34, 919 30 Jaslovské Bohunice

dátum narodenia: [REDACTED]

r.č.: [REDACTED]

Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

Číslo účtu: [REDACTED]

IČO: 43 537 227

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory, o výmere 456 m², z toho nebytové priestory o výmere 293 m², letná terasa o výmere 163 m² nachádzajúce sa v budove areálu ŠREKK – Amfiteáter Na rybníku 419/2, parc. č. 370/4, zapísané na Správe katastra Trnava, okres Trnava na LV č. 900, v obci Jaslovské Bohunice, k.ú. Bohunice, ktorých je prenajímateľ výlučným vlastníkom.
Rozpis miestností a plôch tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi dodávku tepla, vody, elektrickej energie, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a likvidáciu splaškových vôd.

III. ÚČEL NÁJMU

1. Nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na: prevádzkovanie živnosti podľa živnostenského oprávnenia – poskytovanie pohostinských a reštauračných služieb, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Predmet zmluvy podľa čl. I nie je nájomca oprávnený dať do ďalšieho podnájmu.

IV. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah vzniká od **15.3.2012** a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - c/ v prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom je výpovedná lehota 1 mesiac
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto povinnosti:
 - a/ v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
 - b/ na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
 - c/ napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak nebola vec odovzdaná nájomcovi v stave na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie.

V. CENA NÁJMU

1. Nájomca je povinný od 15.3.2012 uhrádzať nájomné za nebytové priestory podľa čl. II nasledovne:
 - a) prenájom nebytových priestorov: 20 €/m² za rok, t.j. celkovo
293 m² x 20 € = 5.860 € za rok
 - b) prenájom letnej terasy: 10 €/m² za rok, t.j. celkovo
163 m² x 10 € = 1.630 € za rok**Nájomné spolu: 7.490 € ročne.**

2. Nájomca je povinný tiež uhrádzať poplatky za služby súvisiace s nájmom nebytových priestorov behom prevádzky, a to za dodávku:
 - elektrickej energie – zálohovo 50,00 eur/mesiac,
 - pitnej vody a odvádzanie splaškových vôd – zálohovo 15,00 eur/mesiac,
 - odvoz a likvidáciu odpadu - paušálne 10,00 eur/mesiac,
 - dodávku tepla a teplej vody – zálohovo 200,00 eur/mesiac,
3. Poplatky za služby uvedené v ods. 2 platené nájomcom ako zálohové platby budú prenajímateľom zúčtované podľa skutočných nákladov po ukončení roka, najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka nasledovne:
 - elektrická energia, vyúčtovacia faktúra bude podľa skutočne odobraného množstva elektrickej energie nameranej podružným elektromerom a podľa skutočne fakturovanej ceny za elektrickú energiu za príslušný kalendárny rok,
 - teplo, vyúčtovacia faktúra bude podľa skutočne odobraného množstva tepla nameraného meračom a prenasobeného koeficientom prenajatej plochy k celkovej meranej ploche,
 - pitná voda a odvádzanie splaškových vôd v zmysle vyhlášky č. 397/2003 Z.z. v platnom znení,
 - teplá voda prenasobená koeficientom spotrebovanej TUV a celkových nákladov na prípravu TUV

Predpokladaná cena za služby spolu: 275,00 € mesačne.

Cena za nájom: 624,17 € mesačne.

Spolu nájomné + cena za služby: 899,17 € mesačne.

Kalkulácia ceny je uvedená v prílohe č.2 k tejto zmluve.

4. Nájomca je povinný nájomné a poplatky za služby súvisiace s nájmom uhrádzať mesačne na základe fakturácie prenajímateľa so splatnosťou faktúry 15 dní.
5. V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. §3 NV SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené použitie,

- b) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájmom.
- c) prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené bežnou prevádzkou

VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomcovi patria najmä tieto práva:
 - a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
2. Základnými povinnosťami nájomcu sú:
 - a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
 - b) bez zbytočného odkladu vykonávať na svoje náklady potrebné opravy a údržby prenajatých priestorov
 - c) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor alebo IHM v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
 - d) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiarnu ochranu,
 - e) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
 - f) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
 - g) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov, alebo zavinením tretích osôb, zdržujúcich sa v prevádzke s vedomím nájomcu.
 - h) na vlastné náklady vykonávať čistenie a upratovanie spoločných priestorov.
 - ch) vykonať také opatrenia aby nedošlo k poškodeniu vlastného majetku.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí požiadať prenajímateľa o súhlas na vykonanie takýchto úprav. Úpravy vykonáva nájomca na vlastné náklady. Po ukončení nájmu uvedie nájomca priestor do pôvodného stavu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia.

4. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny právnej formy podnikania nájomcu na obchodnú spoločnosť s ručeným obmedzením, uzavrú dodatok k tejto zmluve, ktorého predmetom bude cesia práv a povinností z tejto zmluvy na založenú spoločnosť s.r.o..
6. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
7. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
8. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží po dve vyhotovenia.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.
10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť jej zverejnením podľa ust. §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

V Jaslovských Bohuniciach, dňa 14.03.2012

Prenajímateľ:



**Obec Jaslovské Bohunice,
v zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka**

Nájomca:



Maroš Ondrišek

Príloha č.1.

**Zoznam prenájatých miestností v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov
(úžitková plocha)**

Prízemie

č. miestnosti	názov miestnosti	plocha(m2)
23.	strojovňa vzduchotechniky	32,96
21.	sklad	11,45
17.	kuchyňa	52,57
16.	reštaurácia	114,24
16a	letná terasa	163,00
26a	WC- ženy	13,02
26b.	WC- muži	10,47
33.	závetrie – od bytoviek	7,83

Poschodie:

č. miestnosti	názov miestnosti	plocha(m2)
116.	reštaurácia	50,46

Príloha č.2

Cenová kalkulácia za nájom nebytových priestorov v areáli ŠREKK – Amfiteáter, Na rybníku 419/2, ktorých vlastníkom je Obec Jaslovské Bohunice.

Cena nájomného za nebytové priestory: $293 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €} = 5.860 \text{ €}$ za rok,
prenájom letnej terasy: $163 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €} = 1.630 \text{ €}$ za rok

Cena elektrickej energie je stanovená odhadom 600,00 eur za rok. Vyúčtovacia faktúra bude podľa skutočne odobratého množstva a fakturovanej ceny dodávateľom elektrickej energie.

Vodné + stočné: bolo stanovené odhadom v predpokladanej cene 180,00 eur ročne.

Odvoz a likvidáciu odpadu: 120,00 € ročne, paušálne.

Dodávka tepla a teplej vody – je stanovená odhadom 2.400,00 eur ročne, vyúčtovacia faktúra bude podľa skutočne odobratého množstva a fakturovanej ceny dodávateľom plynu.

Poznámka:

Nájomné za nebytové priestory bolo vypočítané podľa Uznesenia obecného zastupiteľstva.

Vodné + stočné – cena stočného je podľa Uznesenia obecného zastupiteľstva a Rozhodnutia úradu pre reguláciu sieťových odvetví cena vodného je v zmysle cenníka Trnavská vodárenská spoločnosť a.s.

Cena tepla na vykurovanie a ohrev TUV bola určená odhadom.

Rekapitulácia ceny:

Cena nájomného	7.490,00 eur ročne
Cena za služby predpokladaná	3.300,00 eur ročne
S p o l u	10.790,00 eur ročne