

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov medzi

Obec Korytárky

Zastúpená: Mgr. Ľubomírom Strakom, starostom obce.

Sídlo : Korytárky č. 215, 96204 Kriváň

IČO: 17066905

DIČ: 2021331070

Účet číslo : 22827412/0200

(ďalej len prenajímateľ)

a

MITTERBAR,s.r.o.

Korytárky 215, 962 04

IČO : 50087401

DIČ : 2120178775

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet a účel nájmu, skutočný stav prenajatých nebytových priestorov

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti **spoločenský dom**, súp. č.215, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Korytárky, na pozemku par. Č 1/1.. Výlučné vlastníctvo prenajímateľa k tejto nehnuteľnosti je zapísané na LV č. **635** Katastrálneho úradu Banská Bystrica, Správa katastra Detva.

2. Predmetom nájmu je časť uvedenej nehnuteľnosti – nebytové priestory v budove

Spoločenského domu, Korytárky č. 215 **spolu: 60m²**, nádvorie o výmere **spolu: 90 m²**, spoločné chodbové priestory, toalety a toalety pre personál v celkovej výmere **spolu: 52 m²**. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený, tento je užívania schopný a môže slúžiť k dohodnutému účelu nájmu. Skutočný grafický náčrt prenajatých priestorov je prílohou zmluvy č. 1.

3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bodu 1 a 2 bude nájomcom využívaný na účel: **prevádzkovanie reštauračného zariadenia - espresso.**

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom začína od **01.02.2016** a dojednáva na **dobu neurčitú**
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívania schopný preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
3. Odovzdanie a prevzatie priestorov spolu so základným vybavením bude vykonané na základe odovzdávajúceho alebo preberajúceho protokolu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy č. 2.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany dohodli výške ročného nájomného za nebytové priestory:
 - **nebytové priestory 6,50 € za 1m² ročne .**
 - **nádvorie 2€ za 1m² ročne.**
 - **chodbové priestory, toalety a toalety pre personál 2 € za 1m² ročne.**
2. Platby nájomného vo výške **56,20€** a preddavky na služby bude prenajímateľ fakturovať mesačne, vždy do desiateho dňa v kalendárnom mesiaci.

IV.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie, vodné, stočné, vývoz komunálneho odpadu nie je zahrnuté v nájomnom. Výška mesačného paušálneho poplatku je stanovená osobitným kalkulačným listom, ktorý je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
2. Nájomca si na vlastné náklady zariadi montáž lokálneho elektromeru a vodomero, ktoré sa automaticky stávajú jeho majetkom pre potreby vyúčtovania energií.
3. Prenajímateľ poskytne službu vnútornej internetové služby, ktorá bude fakturovaná paušálnou dohodnutou platbou.....€ mesačne.
4. Vyúčtovanie skutočnej spotreby energií bude vykonávané za zúčtovacie obdobie na základe vyúčtovaných faktúr dodávateľov energií a nameraných hodnôt spotrebovaných energií / elektrina a voda / nájmomcom.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
 3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa zdržiavajú v jeho nebytových priestoroch.
 4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
 5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
 6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode o financovaní nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
 7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba .
 8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
 9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
 10. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručované poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom.
- Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa: **Korytárky č. 215, 962 04 Kriváň** a zo strany prenajímateľa budú doručované na adresu nájomcu: **Korytárky č. 215, 962 04 Kriváň**. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy.
11. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu prostriedky elektronickej ochrany.
 12. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie

sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v č. V. bod 3.

14. Prenajíateľ si vyhradzuje právo v priebehu roka zmeniť výšku platieb na náklady spojené s predmetom nájmu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny a uprav cien energií a v zohľadnení miery inflácie v SR , podľa ktorých boli náklady spojené s predmetom nájmu dohodnuté.

Nájomca je povinný platby platiť prenájomateľovi od prvého dňa kalendárneho mesiaca, ako prevzal písomné oznámenie o úprave platieb.

15. Prenajíateľ na požiadanie nájomcov umožní nahliadnuť do dokladov súvisiacich so spracovaním vyúčtovania.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou prenájomateľa i nájomcu.

Prenajíateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.

2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Nájomca i prenájomateľ sú povinní odovzdať predmet nájmu najneskôr 2. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenájomateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. V. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov, akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými súvisiacimi právnymi predpismi, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka Slovenskej republiky.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Korytárkach, dňa : 15.02.2016



Prenajímateľ:

.....

MITTERBAR, s.r.o
Korytárky 215, 962 04
IČO: 50 087 401
DIČ: 212 01 787 75

Nájomca:

.....


- Príloha č. 1.: Skutočný grafický náčrt prenajatých priestorov
Príloha č. 2.: Odovzdávajúci / preberací / protokol
Príloha č. 3.: Kalkulačný list