Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 3 /2014

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva")

Čl. I.

Zmluvné strany

1. prenajímateľ

	Centrum voľného času Považská Bystrica
Sídlo:	Lánska 2575/92, 017 01 Považská Bystrica
Zastúpené:	Ing. Ivanom Hanulíkom, riaditeľom
IČO:	00184411
DIČ:	2020712408
Bankové spojenie:	VÚB a. s., pobočka Považská Bystrica
Číslo účtu:	1633847054/0200
Zriaďovateľ:	Mesto Považská Bystrica
Sídlo:	Centrum 2/3, 017 13 Považská Bystrica
Zastúpené:	doc. PhDr. PaedDr. Karolom Janasom, PhD. primátorom mesta

a

2. nájomca

	Anton Fabuš
Bytom:	Borčice č. s. 37, 018 53 Borčice
IČO:	31038981

Čl. II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je majetok Mesta Považská Bystrica — nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Centrum voľného času, súpisné číslo 2575/92, v k. ú. Považská Bystrica, ktoré pozostávajú zo štrnástich miestností s rozlohou spolu 413,7 m^2, postavenej na parcele KN C parc. č. 1798/6, zapísanej na LV č. 3711. Ide o majetok v správe prenajímateľa, ktorý v súčasnosti neslúži na plnenie jeho úloh vyplývajúcich z osobitných predpisov.
2. Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet nájmu za podmienok dojednaných v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ pri podpise tejto zmluvy odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v užívania schopnom stave, o čom je v deň odovzdávania vyhotovený a s nájomcom podpísaný aj Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

Čl. III.
Účel nájmu

1. Priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, bude nájomca využívať na účely obchodnej činnosti v súlade s jeho živnostenským oprávnením ako predajňu mäsa a mäsových výrobkov, s vylúčením činností, ktoré by boli v rozpore s činnosťou a poslaním prenajímateľa - CVČ (reštauračné služby, herne a podobne).
2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude používať len na účely, na ktoré sa prenajímajú.

Čl. IV.
Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká povinnosť nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie nebytových priestorov vo výške 23,18 € 1m^2/rok, ktoré bolo stanovené na základe znaleckého posudku a cenovej ponuky nájomcu predloženej na základe zverejneného zámeru priameho prenájmu.
2. Nájomné bude hradené nasledovne:

výmera prenajímanej plochy nebytových priestorov	413,7 m^2
cena za m^2/rok	23,18 €
nájomné spolu za rok	9.589,57 €
mesačná splátka nájomného	**799,13 €**

3. V súvislosti s prenájmom nebytových priestorov prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku tepla a vody. Dodávku elektrickej energie si zabezpečuje nájomca samostatne. Náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať nasledovne:

za spotrebu tepla	24,9 % z ročných nákladov CVČ
za vodné a stočné	24,9 % z ročných nákladov CVČ
za zrážkovú vodu	24,9 % z ročných nákladov CVČ

(vykurovaná plocha CVČ je1.456,29 m^2, z toho vykurovaná plocha prenajatých nebytových priestorov je 362,7 m^2)

4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a zálohové platby za služby v mesačných splátkach vo výške oznámenej na príslušný rok prenajímateľom bezodkladne po zistení cien energií na príslušný rok, a to do 15. dňa príslušného mesiaca za bežný mesiac na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
5. Až do oznámenia novej výšky zálohových platieb je nájomca povinný uhrádzať zálohové platby vo výške platieb predchádzajúceho roka.
6. V prípade omeškania s úhradou nájomného uplatní prenajímateľ dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Prenajímateľ má počas doby nájmu právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého zvýšenie cien nastalo. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to bezodkladne od jeho zistenia. Zmena výšky nájomného je platná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia.

8. Bezodkladne po vyúčtovaní skutočných nákladov na energie súvisiace s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ zašle nájomcovi zúčtovaciu faktúru. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť v lehote 30 dní po doručení tejto faktúry. Táto povinnosť nájomcu platí aj skončení nájomnej zmluvy.

Čl. V.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - šesť rokov s účinnosťou od 1.5.2014. Platnosť nadobudne dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť na základe dohody zmluvných strán alebo z dôvodov podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. V prípade, že nájomca bude meškať s platbou nájomného alebo úhrad za energie viac ako jeden mesiac, môže prenajímateľ po písomnom upozornení s určením termínu platby v prípade jeho nedodržania vypovedať nájomnú zmluvu.
4. Nájomná zmluva môže byt' vypovedaná prenajímateľom v prípade, že nájomca po predchádzajúcom písomnom upozornení naďalej porušuje predpisy súvisiace s ekologickou prevádzkou predmetu nájmu (zápach, hluk a pod.).
5. Výpovedná doba je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI.
Ostatné dojednania zmluvy

1. Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu hradí nájomca.
2. Nájomca je povinný starať sa o úpravu okolia prenajatých priestorov.
3. Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných, protipožiarnych, hygienických a ekologických a iných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet nájmu a jeho činnosti.
4. Nájomca môže uskutočňovať stavebné úpravy na predmete nájmu iba s písomným súhlasom prenajímateľa. Stavebné úpravy môžu byt' realizované po splnení zákonných podmienok na takéto úpravy.
5. Nájomca môže dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný priestory, ktoré sú predmetom nájmu chrániť pred poškodením a zničením a zodpovedá za dodržiavanie čistoty a poriadku prenajatých priestorov. Za škody spôsobené nájomcom alebo tretími osobami zodpovedá nájomca.
7. Prenajímateľ súhlasí s fasádnymi úpravami a umiestnením firemnej značky a reklamných nápisov týkajúcich sa činnosti nájomcu na vonkajšej časti obvodových stien prenajatého priestoru.
8. Prenajímateľ zabezpečí revíziu hromozvodov, ostatné revízie vzťahujúce sa na prenajaté priestory je povinný zabezpečiť nájomca podľa zákonom stanovených predpisov.

9. Prenajímateľ má právo uskutočniť po predchádzajúcom dohovore s nájomcom a za jeho prítomnosti kedykoľvek obhliadku predmetu nájmu, za účelom zistenia, či sa tento užíva na dohodnutý účel a či je predmet nájmu užívaný riadnym spôsobom.
10. Po skončení platnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi priestory vyčistené, vypratané a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, a to najneskôr do 10 dní od ukončenia platnosti zmluvy, pokiaľ nebolo dohodnuté inak.
11. Všetky zmeny a dodatky k nájomnej zmluve je možné vykonať len písomnou formou, pričom musia byt' podpísané oboma zmluvnými stranami a odsúhlasené zriaďovateľom.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. V prípade, že touto zmluvou nie sú upravené niektoré náležitosti, právny vzťah sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva je vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy obdrží prenajímateľ, 2 rovnopisy zriaďovateľ a 2 rovnopisy nájomca.
3. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Za prenajímateľa:

V Považskej Bystrici dňa 31.3.2014

.....

Ing. Hanulík Ivan, riaditeľ CVČ

Za nájomcu:

V ..... dňa 27.3.2014

.....

Fabuš Anton

Za zriaďovateľa:

S uzavretím zmluvy súhlasím

V Považskej Bystrici dňa 8. 04. 2014

.....

doc. PhDr. PaedDr. Karol Janas, PhD.
primátor mesta