

Zmluva o nájme

Č. 1/2023

o užívaní a stanovení úhrady za nebytové priestory uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. medzi zmluvnými stranami:

1. Obec Kremnické Bane, Kremnické Bane 1, 967 01 Kremnica

štatutárny orgán: Juraj Vozár, starosta obce

IČO: 30230373

Bankové spojenie : Prima Banka

číslo účtu IBAN : SK37 5600 0000 0024 0259 3004

(ďalej len prenajímateľ)

2. Ivan Košík INKA, Horná Štubňa 570, 038 46 Horná Štubňa

IČO: 33224013

DIČ:

(ďalej len nájomca),

(prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len zmluvné strany)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu tejto zmluvy je nehnuteľný majetok prenajímateľa: Prenajímateľ prenajíma priestor nachádzajúci sa v prízemí budovy obecného domu č. 1 tvoriace prevádzkovú jednotku pohostinstva pozostávajúce z miestností:

Výčapná miestnosť – výmera : 68 m²

Jedáleň – výmera : 24 m²

Denná miestnosť – výmera : 23 m²

Kuchyňa – výmera : 11 m²

Spolu :126 m²

2. Príslušenstvom prenajímaných priestorov je WC pozostávajúce z dvoch miestností o výmere 25 m²

3. Uvedené nebytové priestory prenajímateľ prenajíma nájomcovi za účelom poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa dojednáva so začiatkom nájmu od 1.7.2023 a to na dobu neurčitú

Čl. III Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa stanovuje vo výške 100 € mesačne.
Splatnosť nájmu vždy dvadsiateho príslušného mesiaca.

Čl. IV Úhrada nákladov spojených s nájmom

Nájomca počas trvania nájmu samostatne znáša a uhrádza nasledovné náklady spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov: elektrickú energiu, vodné, plyn a odvoz komunálneho odpadu

1. Za elektrickú energiu:

Pre prenajaté priestory je zriadené samostatné meranie spotreby elektrickej energie. Nájomca znáša počnúc dňom začiatku nájmu všetky náklady spojené so spotrebou elektrickej energie v prenajatých priestoroch. Nájomca sa prihlási ako samostatný odberateľ elektrickej energie na Stredoslovenskej energetike Žilina- obchodné stredisko Banská Bystrica.

2. Za Vodu:

V prenajatých priestoroch nie je samostatné meranie odberu vody . Spotreba vody vyúčtovaná prenajímateľovi na celú budovu Obecného domu bude medzi prenajímateľom a nájomcom rozúčtovaná tak, že nájomca bude znášať 70% nákladov a prenajímateľ 30% nákladov . Nájomca sa zaväzuje , že vodné uhradí do 15 dní od predloženia vyúčtovania zo strany prenajímateľa (súčasťou vyúčtovania je aj kópia faktúry od StVP). V prípade omeškania s touto úhradou je nájomca povinný uhradiť zmluvnú pokutu 1% za každý deň omeškania .

3. Za plyn :

Pre prenajaté priestory je zriadené samostatné meranie spotreby plynu. Nájomca bude uhrádzať platbu za spotrebovaný plyn mesačne podľa stavu na podružnom plynomery zisteného posledný deň mesačného cyklu t.j. 14- teho dňa príslušného mesiaca. Podkladom pre platenie bude faktúra zo strany obce. Fakturovaná sadzba za m³ bude podľa fakturovanej sumy SPP . Úhrada musí byť prevedená do 15 dní od prevzatia faktúry. V prípade omeškania s touto úhradou je nájomca povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 1% za každý deň omeškania.

4. Za odvoz Komunálneho odpadu:

Nájomca je povinný zabezpečiť si potrebný počet odpadových nádob a na základe platobného výmeru uhradiť poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca:

1. Nájomca je povinný :
 - Prevádzková doba pohostinstva min. : Piatok, Sobota, Nedeľa .
 - Otváracie hodiny predloží nájomca do týždňa od podpisu zmluvy.
 - Zmeny otváracích hodín, ako aj uzavretie prevádzky nahlásiť prenajímateľovi v dostatočnom predstihu.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý majetok iba v súlade s jeho určením podľa čl. I. tejto zmluvy a je s ním povinný nakladať s riadnou starostlivosťou a udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave.
3. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý majetok do podnájmu tretej osobe alebo zriaďovať záložné právo na nehnuteľnosti bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na prenajatých nehnuteľnostiach len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a viesť o nich písomnú evidenciu.
5. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené na prenajatých priestoroch jeho pracovníkmi alebo osobami vykonávajúcimi pre neho určené práce.
6. Nájomca hradí bežné opravy na prenajatom nehnuteľnom majetku v plnom rozsahu. Pokiaľ spôsobil nájomca nedbalým konaním škodu, hradí spôsobenú škodu v plnej výške.
7. Nájomca sa ďalej zaväzuje zabezpečovať prenajaté priestory proti nelegálnemu vniknutiu a dodržiavať predpisy súvisiace s ochranou životného prostredia, požiarnej ochrany a BOZP na prenajatých nehnuteľnostiach.
8. Umožniť vstup do prenajatých priestorov prenajímateľovi za účelom kontroly zariadenia.
9. Nájomca je oslobodený od platenia dane z nehnuteľností, ale je povinný hradiť iné dane a poplatky súvisiace s prenajatým majetkom a jeho užívaním.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá sa týka jeho názvu, sídla, bankového spojenia.
11. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých nebytových priestoroch ako aj v ich bezprostrednom okolí.
12. Odstraňovanie snehu a náľadia z príľahlej časti budovy vchodu do pohostinného zariadenia bude zabezpečovať počas trvania nájomného vzťahu nájomca.
13. Nájomca umožní prenajímateľovi užívať wc pri obecných akciách.

Prenajíateľ:

1. Prenajíateľ je povinný počas celej doby nájmu udržiavať predmet nájmu v takom stave, aby mohol slúžiť na dojednaný účel.
2. Prenajíateľ prenecháva prenajatý majetok nájomcovi v stave v akom sa nachádza v deň podpísania tejto zmluvy. Odovzdáva priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, bez stavebných úprav potrebných k užívaniu.
3. Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajíateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
5. Prenajíateľ prenecháva inventár potrebný na predajné účely nájomcovi. Inventár je vlastníctvom obce Kremnické Bane

Čl. VI

Investovanie do prenajatého majetku

V prípade investície na prenajatom objekte uskutočnenej nájomcom po jeho písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajíateľa vzniknuté náklady po predložení vyúčtovania nákladov a po vzájomnej dohode **prenajíateľ dodatkom tejto zmluvy stanoví spôsob odpočtu finančných prostriedkov z nájmu .Prácu, zabudovanie materiálu hradí nájomca v plnej výške .**

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Výpovedná lehota pre obidve strany je tri mesiace a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. Prenajíateľ si vyhradzuje právo, že môže zmluvu o nájme nebytových priestorov vypovedať okamžite, ak poskytované služby budú nekvalitné o čom rozhodne OZ Kremnické Bane svojím uznesením.
3. Prenajíateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred uplynutím lehoty ak:
 - nájomca je v omeškaní s platením úhrady nájomného
 - nájomca využíva majetok v rozpore s predmetom tejto zmluvy
 - ak nájomca po písomnom upozorení prenajíateľom, nezlepší poskytované služby prenajíateľ podľa bodu I. tohto článku
 - ak nájomca poruší niektorí z bodov spomenutých v ČL. 5 tejto zmluvy

Čl. VIII
Závěrečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť, alebo doplniť so súhlasom zmluvných strán písomne dodatkom, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že prenajímané priestory sú jeho majetkom, na ktoré má právo hospodárenia. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov sa uskutoční formou písomného zápisu, kde sa uvedú najmä aktuálne stavy meracích zariadení , požiadavky zo strany nájomcu na prípadné úpravy nebytových priestorov a podobne.
3. V prípade živelných pohrôm si znáša každá strana svoje škody. Prenajímateľ nezodpovedá za škody ku ktorým dôjde na tovare a zariadení vnesenom nájomcom do prenajatých priestorov . Zodpovedá iba v tom prípade ak škodu zavinił.
4. Ak nájomný vzťah skončí, nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vynaložil na základe tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ a nájomca sa na tejto zmluve dohodli a zaväzujú sa zmluvu dodržiavať.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie dostane prenajímateľ (*Obec Kremnické Bane*), druhé vyhotovenie nájomca (*Ivan Košík INKA, Horná Štubňa*).
7. Súčasťou zmluvy je a) inventúrny zoznam pohostinstva „ADAL“
b) preberací protokol medzi zmluvnými stranami
8. Táto zmluva nadobúda účinnosť **1.7.2023**

V Kremnických Baniach

V Kremnických Baniach

dňa :

dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Kremnické Bane
v zastúpení
starostom obce
Juraj Vozár

.....
Ivan Košík INKA
pohostinstvo