

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov

medzi

1. Prenajímateľom : **Obec K r u ž l o v, zastúpená Ing. Jozef Kmec, starosta obce**
IČO: **322 211**
DIČ: **2020508435**
Bankové spojenie: **Dexia Banka Bardejov, č.úč. 3603898001/5600**

2. Nájomcom: **Róbert Slota**
 J.Grešáka 21
 085 01 Bardejov

Bankové spojenie : **Slov.sporiteľňa , č.úč. 0452416330/0900**

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v katastri obce Kružlov č.1 zapísaných v liste vlastníctva č. 382.
Počet miestností : 23
Rozloha :171,71 m²
2. Nebytové priestory budú užívané na: **prevádzkareň – pekáreň.**

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na tento účel (§5 ods.2 zák.č.116/1990 Zb.). Porušenie tohto ustanovenia je pre prenajímateľa dôvodom na okamžité zrušenie nájmu.

II.

Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájom začína dňom 01.09.2012.

III. N á j o m n é

Po dobu trvania nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné. Výška nájomného bola stanovená dohodou podľa zákona č.526/1990 Zb. a vyhlášky čis. 608/1992 Zb., v súlade s platnými cenovými predpismi, usmernením obce a vo výške obvyklej v obci za 1 m² a to:

P.č.	Účel využitia	Plocha m ²	Sadzba/m ²	Spolu EUR
1	Miestnosť	11,32	11,62	131,54
2	Umývačka debničiek	2,35	11,62	27,31
3	Chodbička	2,23	11,62	25,91
4	Expedícia I.	4,38	11,62	50,9
5	Expedícia II	3,92	11,62	45,55
6	Kuchyňa	36,49	11,62	424,01
7	Wc - výrobná	1,16	11,62	13,48
8	Umývadlo	1,12	11,62	13,01
9	Umývarka riadu	7,88	11,62	91,56
10	Chodba I.	10,08	11,62	117,13
11	Chodba II	11,36	11,62	132
12	Sklad múky	5,13	11,62	59,61
13	Sklad vajec	12,09	11,62	140,49
14	Sklad vozíkov	7,56	11,62	87,85
15	Výlevka - upratovačka	1,08	11,62	12,55
16	WC - šatňa	1,17	11,62	13,6
17	Sprcha	3,42	11,62	39,74
18	Šatňa	6,37	11,62	74,02
19	Kancelária I.	7,64	11,62	88,78
20	Kancelária II	7,97	11,62	92,61
21	Suchý sklad	8,92	11,62	103,65
22	Suchý sklad II	9,08	11,62	105,51
23	Výrobná	8,99	11,62	104,46
	Spolu :	171,71 m²		1 995,27 €

Celková prenajatá plocha : 171,71 m²

Ročné nájomné : 1 995,27 €

Nájomné na mesiac : 166,28 €

Odplata za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (el.energia, voda, stočné a ďalšie služby) sa stanovuje podľa aktuálnych cien k 01.01. daného roka.

Ročná úhrada - záloha za služby:

Elektrická energia	2 000,00 €
Vodné a stočné	350,00 €
Réžijné náklady	62,07 €
SLUŽBY SPOLU .	2 412,07 €
Nájomné :	1 995,27 €
Ročné nájomné a služby spolu	4 407,34 €

Mesačný predpis : 367,28 €

Nájomné v stanovenej výške sa nájomca zaväzuje uhrádzať v mesačných splátkach vždy do 10. dňa v mesiaci na účet prenajímateľa, vedený Prima Banke Bardejov čís. účtu: 3603898001/5600, alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu. Preplatky alebo nedoplatky podľa vyúčtovania sú splatné do 15 dní po doručení vyúčtovania.

V prípade nedodržania splatnosti má prenajímateľ právo okrem poplatku z omeškania uplatniť v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 16,59 € s čím nájomca súhlasí.

Neuhradenie dvoch mesačných splátok je pre prenajímateľa dôvodom pre okamžité zrušenie nájomnej zmluvy.

IV.

Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
2. Nájomca je povinný o nebytový priestor sa starať ako riadny hospodár, na vlastné náklady ho udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel (§ 5, ods.1 zák.č. 116/1990 Zb.)
3. Stavebné úpravy, podliehajúce stavebnému povoleniu na predmete nájmu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady za súhlasu prenajímateľa.
4. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z.o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarimi v celom rozsahu.
6. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (§ 6 ods.1, zák.č. 116/1990 Zb.) s prechodom práv a povinností na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.

7. Nájomca nebude brániť prenajímateľovi vo výkone vlastníckych práv a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv (§ 5 ods.4 zák.č. 116/1990 Zb.) inak nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením tejto povinnosti.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer je uzavretý na dobu neurčitú. Obe zmluvné strany môžu vypovedať zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.

2. Ak zo strany nájomcu nebude rešpektovaná platná výpoveď nájmu, ak márne uplynie výpovedná lehota alebo došlo k okamžitému platnému zrušeniu nájomnej zmluvy, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklad nájomcu.

3. Ku dňu skončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4. Nájomný pomer môže zaniknúť okrem dôvodov uvedených v § 14 zák.č. 116/1990 Zb. aj dohodou zmluvných strán.

5. Zmeny údajov oproti uvedeným v zmluve je nájomca do 10 dní od ich uskutočnenia povinný oznámiť prenajímateľovi.

VI.

Osobitné ujednania

1. Nájomca si vyhradzuje právo v prípade zmeny cenových predpisov, obvyklého nájomného valorizovať nájomné. Prenajímateľ bude valorizáciu akceptovať prístupím k uzavretiu dodatku k tejto zmluve.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovať obvyklé pravidlá vzájomného konania. Obsah, doplnenie a upresnenie tejto zmluvy je možné len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve, ak nie je v tejto zmluve upravené inak.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňa 01.09.2012
3. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po 2 vyhotoveniach.

V Kružlove, dňa: 27.08.2012

V Kružlove, dňa 27.08.2012

Prenajímateľ:

Nájomca:

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení zmien a doplnkov

medzi

1. Prenajímateľom : **Obec K r u ž l o v, zastúpená Ing. Jozef Kmec, starosta obce**
IČO: **322 211**
DIČ: **2020508435**
Bankové spojenie: **Dexia Banka Bardejov, č.úč. 3603898001/5600**

2. Nájomcom: **Róbert Slota**
 J.Grešáka 21
 085 01 Bardejov

Bankové spojenie : **Slov.sporiteľňa , č.úč. 0452416330/0900**

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v katastri obce Kružlov č.144
zapísaných v liste vlastníctva č. 382, obec Kružlov – vlastník.
Počet miestností : 1
Rozloha :10,54 m²
2. Nebytové priestory budú užívané : predajňa chleba a pekárenských výrobkov

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na tento účel (§5 ods.2 zák.č.116/1990
Zb.). Porušenie tohto ustanovenia je pre prenajímateľa dôvodom na okamžité zrušenie nájmu.

II.

Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájom začína dňom 01.09.2012

III. N á j o m n é

Po dobu trvania nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné. Výška nájomného bola stanovená dohodou podľa zákona č.526/1990 Zb. a vyhlášky čí. 608/1992 Zb., v súlade s platnými cenovými predpismi, usmernením obce a vo výške obvyklej v obci za 1 m² a to:

P.č.	Účel využitia	Plocha m ²	Sadzba/m ²	Spolu EUR
1	Predajňa chleba a pekár. výrobkov	10,54	11,62	122,47 €
2	Vstupná chodba	0,75	11,62	8,69 €
	Spolu :	11,26 m²		131,16 €

Celková prenajatá plocha : 11,29 m²

Ročné nájomné : 131,16 €

Nájomné na mesiac : 10,93 €

Odplata za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (el.energia, voda, stočné a ďalšie služby) sa stanovuje podľa aktuálnych cien k 01.01. daného roka.

Ročná úhrada - záloha za služby:

Elektrická energia	150,00 €
Vodné a stočné	50,00 €
Réžijné náklady	62,07 €
SLUŽBY SPOLU .	262,07 €
Nájomné :	131,16 €
Ročné nájomné a služby spolu	393,23 €

Mesačný predpis : 32,77 €

Nájomné v stanovenej výške sa nájomca zaväzuje uhrádzať v mesačných splátkach vždy do 10. dňa v mesiaci na účet prenajímateľa, vedený Prima Banke Bardejov čí. účtu: 3603898001/5600, alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu. Preplatky alebo nedoplatky podľa vyúčtovania sú splatné do 15 dní po doručení vyúčtovania.

V prípade nedodržania splatnosti má prenajímateľ právo okrem poplatku z omeškania uplatniť v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 16,59 € s čím nájomca súhlasí.

Neuhradenie dvoch mesačných splátok je pre prenajímateľa dôvodom pre okamžité zrušenie nájomnej zmluvy.

IV. Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
2. Nájomca je povinný o nebytový priestor sa starať ako riadny hospodár, na vlastné náklady ho udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel (§ 5, ods.1 zák.č. 116/1990 Zb.)
3. Stavebné úpravy, podliehajúce stavebnému povoleniu na predmete nájmu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady za súhlasu prenajímateľa.
4. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z.o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarimi v celom rozsahu.
6. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (§ 6 ods.1, zák.č. 116/1990 Zb.) s prechodom práv a povinnosti na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.
7. Nájomca nebude brániť prenajímateľovi vo výkone vlastníckych práv a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv (§ 5 ods.4 zák.č. 116/1990 Zb.) inak nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením tejto povinnosti.

V. Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer je uzavretý na dobu neurčitú. Obe zmluvné strany môžu vypovedať zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.
2. Ak zo strany nájomcu nebude rešpektovaná platná výpoveď nájmu, ak márne uplynie výpovedná lehota alebo došlo k okamžitému platnému zrušeniu nájmovej zmluvy, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklad nájomcu.
3. Ku dňu skončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomný pomer môže zaniknúť okrem dôvodov uvedených v § 14 zák.č. 116/1990 Zb. aj dohodou zmluvných strán.
5. Zmeny údajov oproti uvedeným v zmluve je nájomca do 10 dní od ich uskutočnenia povinný oznámiť prenajímateľovi.

VI. Osobitné ujednanie

1. Nájomca si vyhradzuje právo v prípade zmeny cenových predpisov, obvyklého nájomného valorizovať nájomné. Prenajímateľ bude valorizáciu akceptovať prístupím k uzavretiu dodatku k tejto zmluve.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovať obvyklé pravidlá vzájomného konania. Obsah, doplnenie a upresnenie tejto zmluvy je možné len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve, ak nie je v tejto zmluve upravené inak.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňa 01.09.2012
3. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po 2 vyhotoveniach.

V Kružlove, dňa: 27.08.2012

V Kružlove, dňa 27.08.2012

Prenajímateľ:

Nájomca: