Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/2016-INÉ

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, §663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Tvrdošín č. 5/2009

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:	Mesto Tvrdošín /ďalej len „prenajímateľ"/
Zastúpené:	primátorom Ing. Ivanom Šaškom
so sídlom:	Trojičné námestie 185/2, 027 44 Tvrdošín,
bankové spojenie:	VÚB D. Kubín, expozitúra Tvrdošín
číslo účtu:	2117632457/0200
IČO:	00314901
DIČ:	2020573929
	(prenajímateľ nie je platcom DPH.)

Nájomca:	Alojz Kuláš KULIFRUIT /ďalej len „nájomca"/
Sídlo:	Školská 254/26, 027 44 Tvrdošín
IČO:	33246238
DIČ:	SK 1020467833
IBAN:	SK49 0900 0000 0003 2165 7038

I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom objektu – objekt vybavenosti na termálnom kúpalisku Oravice postavený na pozemku C-KN parcela č. 12309 v k.ú. Oravice (Tvrdošín). Vlastníctvo prenajímateľa k uvedenej nehnuteľnosti je zapísané v katastri nehnuteľností katastrálne územie Oravice, na liste vlastníctva č. 2371.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov v objekte vybavenosti, ktoré sa nachádzajú na I. nadzemnom podlaží v prenajímanej nehnuteľnosti nasledovne:

a/ prevádzkové priestory - reštaurácia	130,00 m^2
b/ prevádzkové priestory - terasa	84,00 m^2
Spolu	**214,00 m^2**

3. Ďalej je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory v objekte a to: **sociálne zariadenia** situované na prízemí objektu.
4. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je v zložke prenajímateľa.
5. Nájom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva Tvrdošín č. 8/2015 zo dňa 14.12.2015.

II.
Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa nájomcovi dávajú do nájmu za účelom predaja tepelne rýchlo upravovaných mäsových výrobkov, bezmäsitých jedál a nápojov na priamu konzumáciu v zmysle živnostenského listu, číslo živnostenského registra 510-1230.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

Čl. III.
Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami vzniká dňom **18.03.2016** a uzatvára sa na dobu určitú do **18.03.2018** s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom.

Čl. IV.
Skončenie nájmu

1. Písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede,
2. Písomnou dohodou zmluvných strán;
3. Odstúpením od tejto zmluvy:
   a/ v súlade s ustanoveniami § 679 OZ.
   b/ nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné s omeškaním viac ako 30 dní od dátumu splatnosti,
   c/ nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
   d/ nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platby

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov, uvedených v čl. I. tejto zmluvy, je v súlade s prílohou č. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta schválených Mestským zastupiteľstvom dňa 17.03.2016 uznesením č. 9/2016 nasledovne:

a/ prevádzkové priestory - reštaurácia	**40,00 €**	130,00 m^2	**5200,00 €/rok**
b/ prevádzkové priestory - terasa	**20,00 €**	84,00 m^2	**1680,00 €/rok**
Ročné nájomné spolu			**6880,00 €/rok**

2. Používanie a upratovanie sociálnych zariadení je premietnuté v cene nájmu
3. Nájomné stanovené v predchádzajúcom bode tohto článku nezahŕňa platby za služby spojené s nákladmi za elektrickú energiu a vodné a stočné.

Poplatky za tieto služby bude nájomca hradiť prenajímateľovi mesačne zálohovo. Kalkulácia záloh na poplatky za služby je nasledovná:

za elektrickú energiu	**250 €** mesačne
za vodné a stočné	**12 €** mesačne

Záloha na poplatky za služby je splatná spolu s nájomným.

Mesačná splátka nájomného predstavuje sumu	**573,33 €**
Mesačná zálohová platba za služby predstavuje sumu	**262,00 €**

Celkové nájomné a úhrada služieb za nebytové priestory predstavuje mesačne platbu 835,33 € slovom osemstotridsaťpäť eur a tridsaťtri centov.

4. Nájomné a platba za služby spojené s predmetom nájmu podľa predchádzajúcich bodov tohto článku budú hradené mesačne vopred, vždy najneskôr k 15-temu dňu kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, na ktorý sa povinnosť nájomcu zaplatiť nájomné a služby vzťahuje, a to na účet prenajímateľa.
5. Vyrovnanie zálohových platieb bude vykonané 1 x ročne na konci príslušného zúčtovacieho obdobia podľa došlých faktúr od dodávateľa.
   Prenajímateľ najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka doručí nájomcovi konečné vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté horeuvedené služby.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej lehote a výške), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca je povinný zriadiť trvalý príkaz na platby, ktorý v kópii predloží prenajímateľovi. Čiastky nájomného, záloh na poplatky za služby, prípadne akékoľvek ďalšie hradené čiastky, sú považované za riadne uhradené nájomcom dňom ich pripísania na bankový účet správcu.

V.
Sankcie

V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo zálohové platby za služby spojené s nájom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť zaplatiť úrok z omeškania podľa Čl. IV ods. 6 a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu s ohľadom na bežné opotrebovanie.
Nájomca bol s predmetom nájmu oboznámený.
2. Prenajímateľ má budovu uvedenú v čl.I tejto zmluvy poistenú pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou. Vnútorné zariadenie si nájomca môže poistiť na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR k 1.1. príslušného kalendárneho roka.
4. Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných záloh za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, účelu nájmu, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním nebytového priestoru.
5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať obvyklým spôsobom pre svoju činnosť.
6. V prenajatých priestoroch je nájomca povinný riadiť sa požiarnymi poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom platným pre prenajímateľa. Podľa ust. §6 ods.2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zaväzuje sa ich zabezpečiť v prenajatých priestoroch v zmysle ust. §4 zákona o ochrane pred požiarmi. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v priestoroch, ktoré mu boli dané do užívania, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov či osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.
7. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky priestory uvedené v čl. I. tejto zmluvy inej právnickej alebo fyzickej osobe.
8. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým touto zmluvou.
Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce bežnú údržbu môže nájomca vykonávať iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa, pričom sa zmluvné strany dohodnú na spôsobe úhrady nákladov s tým spojených. Prenajímateľ je povinný ohlásiť svoje stanovisko do 14 dní odo dňa doručenia žiadosti nájomcu. Drobné úpravy môže nájomca prevádzať na vlastné náklady.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok užívania.
10.Nájomca je povinný najmä prenajatý majetok hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku a starať sa o predmet užívania tak, aby na veci nevznikla škoda.
11. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah.
13. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu a zariadenie v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. VII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpísali.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
6. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov podľa zákona NR SR č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

V Tvrdošíne dňa 31.03.2016

Za prenajímateľa:

.....
Ing. Ivan Šaško
primátor mesta

Za nájomcu:

.....
Alojz Kuláš