

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/2012-INÉ

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ: Mesto Tvrdošín
Zastúpené: primátorom Ing. Ivanom Šaškom
so sídlom: Trojičné námestie 185/2, 027 44 Tvrdošín,
bankové spojenie: VÚB. a.s.
číslo účtu:
IČO: 00314901
(prenajíateľ nie je platcom DPH.)
/ďalej ako „prenajíateľ“/

Nájomca: Jozef Kopta ORION
Sídlo: Medvedzie 147/28-18, 027 44 Tvrdošín
IČO: 17810884
DIČ: SK 1021485584
/ďalej ako „nájomca“/

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom objektu vybavenosti na termálnom kúpalisku Oravice, ktorý je postavený na pozemku C-KN parcela č. 12309 v k.ú. Oravice .
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov v objekte vybavenosti, ktoré sa nachádzajú na I. nadzemnom podlaží a výmery podlahovej plochy sú nasledovné:
a/ prevádzkové priestory - reštaurácia 130,00 m²
b/ prevádzkové priestory - terasa 84,00 m²

Spolu 214,00 m²

3. Ďalej je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory v objekte a to: **sociálne zariadenia** nachádzajúce sa na prízemí objektu.
4. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je prílohou č.1 tejto zmluvy.

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 jeho živnostenského oprávnenia, ktoré je zrejme zo živnostenského listu, číslo živnostenského registra 510-1230, ktorý je prílohou č.2 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

III.

Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami vzniká dňom **01.12.2012** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2015** s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah ukončiť dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu v 3 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

IV.

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platby

1. Nájomné, stanovené v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2009 o hospodárení s majetkom mesta Tvrdosín, prílohy č.1, za prenájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy a predstavuje:

a/ za prevádzkové priestory - reštaurácia	39,83 €	130,00 m ²	5.177,90 €/rok
b/ za prevádzkové priestory - terasa	19,91 €	84,00 m ²	1.672,44 €/rok

Ročné nájomné spolu

6.850,34 €

2. Používanie a upratovanie sociálnych zariadení je premietnuté v cene nájmu.

3. Nájomné stanovené v bode 1.tohto článku nezahŕňa platby za služby spojené s nákladmi za teplo, vodné a stočné, elektrickú energiu, upratovanie spoločných priestorov.

Poplatky za tieto služby bude nájomca hradit' 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

570,86 €

Mesačná zálohová platba za služby predstavuje sumu

262,00 €

Celkové nájomné a úhrada služieb za nebytové priestory predstavuje mesačne platbu 832,86 € slovom osemstotridsaťdva eur a 86 centov.

4. Platby za nájomné a poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať v mesačných splátkach vždy do 15. kalendárneho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.

5. Vyrovnanie zálohových platieb bude vykonané 1x ročne na konci príslušného zúčtovacieho obdobia podľa došlých faktúr od dodávateľa nasledovne:

a) pre výpočet platby za elektrickú energiu bude podkladom fakturačný elektromer umiestnený v určenom meracom mieste v miestnosti prenajímateľa

b) pre výpočet platby za spotrebu teplej a studenej vody bude podkladom vodomer umiestnený v určenom meracom mieste v miestnosti prenajímateľa

Správca prenajímateľa najneskôr do 30.04. nasledujúceho roka doručí nájomcovi konečné vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté hore uvedené služby.

6. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo s úhradou záloh na poplatky a služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

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 prenajímateľa.

Čl. V.

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. Vnútorne zariadenie si nájomca môže poistiť na vlastné náklady.

3. Prenajímateľ zmení výšku nájomného a ceny služieb v prípade zmeny súvisiacich právnych predpisov.

4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať obvyklým spôsobom pre svoju činnosť.

5. 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.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky priestory uvedené v čl. I. tejto zmluvy inej právnickej alebo fyzickej osobe.
7. 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.
8. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok užívania.
9. 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.
10. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah.
12. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu a zariadenie v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. VI.

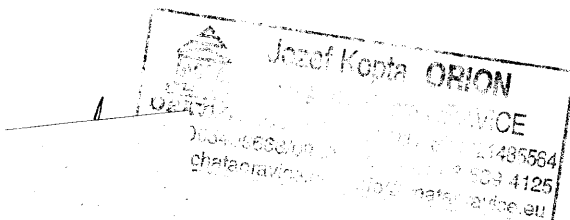
Spoločné a záverečné ustanovenia

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 obdrží jedno vyhotovenie.

V Tvrdošíne dňa 28.11.2012



Za prenajímateľa: Ing. Ivan Šastka
primátor mesta



.....
nájomca