

Zmluva o prenájme nebytových priestorov a hnutelných vecí

uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

Obec Vyšný Mirošov, Vyšný Mirošov 100, 090 11 Vyšný Mirošov
Zastúpená: Michalom Petranikom, starostom obce
IČO: 00 331 244
DIČ: 2020784942

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Mária Ignáčová – POHOSTINSTVO MARKA, s miestom podnikania Vyšný Mirošov
69, 090 11 Vyšný Mirošov
IČO: 40 806 448, zapísaná v živnostenskom registri Obvodného úradu Svidník pod č.
živnostenského registra: 780-5596

(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – kultúrno-správnej budovy s.č. 100, katastrálne územie Vyšný Mirošov, postavenej na parcele KN registra „C“ č. 272, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2465m², katastrálne územie Vyšný Mirošov, tak ako je táto zapísaná v katastri nehnuteľnosti Správy katastra Svidník na liste vlastníctva č. 757, katastrálne územie Vyšný Mirošov na prenajímateľovi pod B1 v celosti.
2. V nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy sa nachádzajú na prízemí so samostatným vchodom nebytové priestory:
 - Miestnosť č. 1 / pohostinstvo / vo výmere 44m²
 - Miestnosť č. 2 / sklad / vo výmere 15m²
 - Miestnosť č. 3 / WC / vo výmere 11m²

Spolu výmera: 70m²
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje nebytový priestor uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy používať na pohostinskú činnosť.
5. Predmetom tejto zmluvy je aj nájom hnutelných vecí vo vlastníctve prenajímateľa, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tieto hnutelné veci tvoriace inventár predmetu nájmu uvedenom v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy dáva prenajímateľ nájomcovi do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

II. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 1.10.2011.

III. Nájomné

1. Nájomné za prenajaté priestory uvedené v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy bolo dohodnuté oboma zmluvnými stranami v sume 40,- EUR ročne za 1 m² podlahovej plochy, pričom celkové ročné nájomné činí sumu 2800,- EUR / slovom: dvetisícosemsto eur /. Mesačné nájomné činí sumu 233,33 EUR / slovom: dvestotridsaťtri 33/100 eur /.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby s nájmom spojené, a to za spotrebované teplo tak, že uhradí v prospech prenajímateľa skutočnú mesačnú spotrebu plynu v sadzbe stanovenej dodávateľom, vrátane ostatných poplatkov spojených s dodávkou plynu. Elektrická energia, vodné a stočné bude mesačne nájomcom v prospech prenajímateľa uhradené z nebytových priestoroch uvedených v čl. I. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy podľa skutočného odberu a podľa cien stanovených dodávateľom. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že v prípade ak dôjde k zvýšeniu cien energií, bude rešpektovať zvýšenie cien stanovených dodávateľmi energií alebo prenajímateľom.
3. Nájomné a zálohy za služby spojené s nájmom sú splatné najneskôr do 5. dňa mesiaca vopred a platia sa v hotovosti alebo na účet prenajímateľa.
4. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné vo výške uvedenej v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy, príp. neuhradí platby za služby spojené s nájmom uvedené v čl. III. ods. 2 tejto zmluvy v lehote stanovenej v čl. III. ods. 3 tejto zmluvy, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné môže byť jednostranne zvýšené prenajímateľom avšak len o sumu inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR.

IV. Práva a povinnosti

1. Prenajíateľ odovzdáva priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy a v tomto stave sa zaväzuje ich aj udržiavať. Nájomca prehlasuje, že odovzdané priestory sú spôsobilé na užívanie.
2. Prenajíateľ sa ďalej zaväzuje:
 - vykonať na vlastné náklady opravy nevyhnutné pre užívanie nebytových priestorov
3. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu.
4. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - využívať prenajaté priestory na dohodnutý účel
 - udržiavať v prenajatom objekte a príslušenstve poriadok
 - zabezpečovať na svoje náklady odvoz komunálneho odpadu a iného odpadu
 - odovzdať predmet nájmu pri ukončení nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
5. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a to spôsobom primeraným povahe a určaniu prenajatých vecí. Nájomca nesmie tento majetok a ani jeho časť prenechať do podnájmu inému subjektu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje riadne zaobchádzať s prenajatým majetkom, chrániť ho pred poškodením, odcudzením, zneužitím a bez súhlasu prenajíateľa nevykonávať žiadne zásahy, ktoré by menili jeho podstatu, alebo účel a spôsob použitia.
7. Vzniknuté prípadné poškodenie, stratu alebo zničenie predmetu nájmu je nájomca povinný ohlásiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu.
8. Nájomca prehlasuje, že bol riadne oboznámený so skutkovým stavom predmetu nájmu v čase uzavretia zmluvy. Nájomca vyhlasuje že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu tejto zmluvy. Nájomca súhlasí s cenou nájomného uvedenou v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady so súhlasom prenajíateľov. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné opravy ktorými by znižoval hodnotu nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy. V prípade, ak nájomca vykoná a uhradí technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomca nemá nárok na vrátenie vynaložených nákladov a ani protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu okrem prípadov uvedených v čl. VI. tejto zmluvy. Po skončení nájmu sa technické zhodnotenie predmetu nájmu stáva vlastníctvom prenajíateľov za cenu 1,- EUR /slovom: jedno euro/. Nájomca s tým bezvýhradne súhlasí.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajíateľom potreby opráv, nevyhnutných na užívanie nebytových priestorov.

11. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľov umožní vstup ním alebo iným nimi určeným osobám do prenajatých nebytových priestorov.
12. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavania vecí.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu stavu právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť dohodnuté podmienky nájmu.
14. Za plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti práce zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. V prípade požiaru týchto priestorov je povinný urobiť všetky opatrenia na uhasenie požiaru.
15. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu s tým, že prípadné škody budú poisťovňou uhradené priamo prenajímateľovi.
16. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré boli spôsobené na prenajatých nebytových priestoroch buď samotným nájomcom alebo inými osobami, ktorým umožnil vstup do objektu.
17. Nájomcovi sa výslovne zakazuje vykonávať v nebytovom priestore uvedenom v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy len činnosť uvedenú v čl. I. ods. 4 tejto zmluvy.

V. Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer sa končí písomnou dohodou, odstúpením alebo výpoveďou.
2. Nájom taktiež zaniká:
 - zánikom predmetu nájmu
3. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať bez uvedenia dôvodov. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote v prípade, ak nájomca sa omešká s úhradou nájomného a platieb spojených s nájmom nebytových priestorov o viac ako 10 dní po lehote ich splatnosti. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Pri skončení nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi vrátiť všetok majetok, ktorý prevzal a to v stave primeranom času opotrebovania. Nájomca nemá povinnosť dať do

pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.

6. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratane ich odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebovaniu, ak sa s prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak.
7. V prípade, ak nájomca nevráti prenajatý majetok a nevypratá nebytové priestory najneskôr do 3 dní od ukončenia doby nájmu, zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu od nájomcu vo výške 30,- EUR denne.
8. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z dôvodov stanovených zákonom, alebo z dôvodu porušenia čl. I. ods. 4.

VI.

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca vykoná na vlastné náklady rekonštrukciu výčapného a barového pultu, výmenu podláh, pravidelné hygienické maľby, zabezpečí na vlastné náklady nový nábytok, prikryje a zmodernizuje terasu do 8 mesiacov od podpisu tejto zmluvy.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. V prípadoch, ktoré nerieši táto zmluva sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva je platná podpísaním tejto zmluvy a účinná od 1.10.2011.
3. Zmeniť alebo doplniť možno túto zmluvu len písomne po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno jej vyhotovenie.
5. Účastníci zmluvy si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Vyšnom Mirošove, dňa 30.9.2011

Prenajímateľ:



Nájomca:

Ignáková

Dodatok č. 1 k zmluve o prenájme nebytových priestorov a hnutelných vecí

uzatvorenej dňa 30.09.2011 medzi týmito zmluvnými stranami:

Obec Vyšný Mirošov, Vyšný Mirošov 100, 090 11 Vyšný Orlík

Zastúpená: Michalom Petranikom, starostom obce

IČO: 00331244

DIČ: 2020784942

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Mária Ignáčová – POHOSTINSTVO MARKA, s miestom podnikania Vyšný Mirošov 69, 090 11 Vyšný Orlík

IČO: 40 806 448, zapísaná v živnostenskom registri Obvodného úradu Svidník pod číslom živnostenského registra: 780-5596

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet dodatku

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na týchto zmenách zmluvy o prenájme nebytových priestorov a hnutelných vecí:

Čl. III. odst. 1 tejto zmluvy sa mení takto:

1. Nájomné za prenajaté priestory uvedené v čl I. odst. 2 tejto zmluvy bolo dohodnuté oboma zmluvnými stranami v sume 20, - EUR ročne za 1 m² podlahovej plochy, pričom celkové ročné nájomné činí sumu 1 400, - EUR / slovom: jedentisícštyristoeur /. Mesačné nájomné činí sumu 116,66 EUR / slovom: jednostošestnásťeur /.

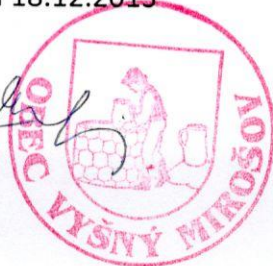
II.

Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok č. 1 je platný dňom podpísania tohto dodatku a účinný od 01.01.2014.
2. Tento dodatok č. 1 bol vyhotovený v dvoch exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno jej vyhotovenie.
3. Obidve zmluvné strany si tento dodatok č. 1 prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Vyšnom Mirošove, dňa 18.12.2013

Prenajímateľ:



Nájomca:

Ignáčová