ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení predpisov
(ďalej len: „Zmluva“)

m e d z i

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Zeleneč**
Školská 224/5, 919 21 ZELENEČ
zastúpená starostom obce JUDr. Ivanom Ranušom
telefón: +421 33 5541 008
e-mail: obec@zelenec.sk
IČO: 00313211
IČ: 02021175772
Bankové spojenie: VÚB Trnava
Číslo účtu: 4726-212/0200
(ďalej len: „Prenajímateľ“)

Nájomca:
obchodné meno: ZERO BAR ZELENEČ Dubovski Marian
IČO: 37 275 488
DIČ: 1042388019
(ďalej len: „Nájomca“)

Článok 1.
Účel zmluvy

1.1. Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok 2.
Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá do nájmu nebytové priestory:
a) miestnosť o výmere 65,4 m2 (bar),
b) miestnosť o výmere 12 m2 (vstup do baru),
nachádzajúce sa na prvom podzemnom (podľa písmena a)) a prvom nadzemnom podlaží (podľa písmena b)) objektu Kultúrneho domu a
c) ½ dvora nachádzajúceho sa pri vstupe do uvedených priestorov o výmere 102,5 m2,
na adrese Školská 226, 919 21 Zeleneč, na pozemku parc. č. 278/20, vedený Katastrálnym úradom Trnava, Správa katastra Trnava, na liste vlastníctva č. 1050, katastrálne územie Zeleneč.

Článok 3.

Účel nájmu

3.1. Nebytové priestory uvedené v Článku 2. Zmluvy je nájomca oprávnený užívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi výhradne na poskytovanie služieb „bar“ a to na základe koncesnej listiny sp.č. Žo – 2000/13135/00004, reg.č. 3016/2000 vydanej dňa 31.8.2000.

3.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v čase prevádzkových hodín nasledovne:

Pondelok:	17,00 – 03,00 hod.
Utorok:	17,00 – 03,00 hod.
Streda:	17,00 – 03,00 hod.
Štvrtok:	17,00 – 03,00 hod.
Piatok:	17,00 – 03,00 hod.
Sobota:	17,00 – 03,00 hod.

Článok 4.
Doba nájmu

4.1. Nájomný vzťah vzniká od 23.3.2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu určitú do 23.3.2012.

Článok 5.
Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

5.1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov.

5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za užívanie celého predmetu nájmu je za mesiac marec 2011 vo výške 484,50 eur (slovom štyristoosemdesiatštyri eur päťdesiat centov).

5.3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že okrem ceny za mesiac marec 2011 podľa ods. 5.2. je cena za užívanie predmetu nájmu od mesiaca apríl 2011 (vrátane) vo výške:

a) miestnosť o výmere 65,4 m2 (bar) 20,52 eur m2/1 rok,
b) miestnosť o výmere 12 m2 (vstup do baru), 20,52 eur/m2/1 rok,
c) ½ dvora o výmere 102,5 m2 3,41 eur/m2/1 rok,

čo predstavuje celkom **1938** eur (slovom tisícdeväťstotridsaťosem eur) ročne, teda **484,50** eur (slovom štyristoosemdesiatštyri eur päťdesiat centov) štvrťročne. V nájomnom sú obsiahnuté úhrady za niektoré plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov a to dodávka studenej vody. Ďalšie plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne Prenajímateľ uhrádza dodávateľom.

5.4. Nájomné je splatné štvrťročne a to buď v hotovosti do pokladne Prenajímateľa, resp. formou poštovej poukážky alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa na základe doručenia faktúry alebo vyúčtovania Prenajímateľa s dobou splatnosti 14 kalendárnych dní. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania

úhrady nájomného na bankový účet Prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice Prenajímateľa.

5.5. Prenajímateľ bude Nájomcovi okrem dodávky studenej vody, ktorej úhrada je zahrnutá do nájomného, poskytovať nasledovné služby: dodávka elektrickej energie, stočné, odvoz komunálneho odpadu.

5.6. Úhrada za služby spojené s nájmom podľa ods. 5.5. bude uhrádzaná vo výške skutočných nákladov, a to na žiadosť Prenajímateľa, bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle štvrťročne spolu s nájomným. Meranie množstva spotrebovanej elektrickej energie bude vykonané samostatným meracím zariadením. Meranie množstva vypúšťaných odpadových vôd bude vychádzať zo stavu merača spotrebovanej a následne do kanalizácie odvedenej vody. Platba za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu je realizovaná prostredníctvom miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na základe všeobecne záväzného nariadenia obce.

5.7. Na žiadosť Nájomcu sa Prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.

5.8. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa Nájomca tento Prenajímateľovi uhradiť najneskôr spolu s najbližším nasledujúcim nájomným. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je Prenajímateľ povinný tento Nájomcovi vrátiť, resp. započítať ho so splatným nájomným.

5.9. V prípade, že sa Nájomca omešká s úhradou nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom je Prenajímateľ oprávnený žiadať úrok z omeškania vo výške 3% z dohodnutej ročnej ceny nájomného za každý i začatý deň omeškania až do dňa zaplatenia.

5.10. Zmluvné strany sa dohodli, že cena nájomného bude každoročne upravovaná o percentá miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, oficiálne zverejnené Štatistickým úradom SR a to s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, na ktorý sa oznámená miera inflácie vzťahuje. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného Nájomcovi písomne.

5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo upraviť jednostranne nájomné i v prípade, ak Obec Zeleneč schváli prostredníctvom všeobecne záväzného nariadenia nové obvyklé sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.

Článok 6.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

6.1. Prenajímateľ je povinný:

a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku 2. Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,

b) umožniť Nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,

c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,

d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

6.2. Prenajímateľ je oprávnený:

a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom Nájomcu,

b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či Nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti Nájomcu.

6.3. Nájomca je povinný:

a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý Zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom Prenajímateľa,

b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,

c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 160 eur mesačne,

d) oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 160 eur) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,

e) písomne oznámiť Prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.), zmeny kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,

f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,

g) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiarnu ochranu,

h) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,

i) uhradiť Prenajímateľovi všetky škody na majetku Prenajímateľa, spôsobené nesprávnym používaním, nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov,

j) dodržiavať prevádzkovú dobu uvedenú v Článku 3. ods. 3.2.,

k) podieľať sa na udržiavaní čistoty v okolí predmetu nájmu,

l) zabezpečiť, aby pri prevádzkovaní služieb v predmete nájmu nebolo predávané, podávané ani umožnené požívanie alkoholických nápojov osobám mladším ako 18 rokov; zistenie nedodržania tejto povinnosti zakladá právo výpovede zo strany Prenajímateľa,

m) zabezpečiť, aby v súvislosti s prevádzkovaním služieb v predmete nájmu nebol rušený nočný kľud ani inak rušený verejný poriadok; zistenie nedodržania tejto povinnosti zakladá právo výpovede zo strany Prenajímateľa.

6.4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a Prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

6.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

6.6. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Článok 7.
Skončenie nájmu

7.1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená zmluva,
b) kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán,
c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany.

7.2. Prenajímateľ a Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

7.3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 8.
Záverečné ustanovenia

8.1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah Zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

8.2. Právne vzťahy výslovne neupravené v Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/19990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

8.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť v zmysle § 47a zákona č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v deň nasledujúci po zverejnení Zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa.

8.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jedna pre Prenajímateľa a jedna pre Nájomcu.

8.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, so Zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili Zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Zelenči, dňa 23.3.2011

.....
prenajímateľ
JUDr. Ivan Ranuša
starosta obce
v.r.

V Zelenči, dňa 23.3.2011

.....
nájomca
Marian Dubovski
v.r.