

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

1. Obec Kojšov

so sídlom Kojšov č. 3, 055 52 Kojšov
Zast.: Ing. Anton Bašniar - starosta
IČO: 00 329 258
DIČ: 2021259394
IČ DPH: nie je platiteľ DpH
Bankové spojenie: VÚB a.s.
Číslo účtu: 26521592/0200

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

2. Mária Ščurková

s miestom podnikania Kojšov č. 128, 055 52 Kojšov
IČO: 10 761 314
DIČ:
Zap. v Živn. registri Obv. Úradu Spišská Nová Ves, č. reg.: 801-182
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

/ďalej len „nájomca“/

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to stavby: kultúrny dom nachádzajúcej sa v Kojšove, súp. č. 308 nachádzajúcej sa na pozemku, parcela reg. „C“, parc. č. 615 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.127 m². Nehnuteľnosti sú vedené Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Gelnica na LV č. 1 pre katastrálne územie Kojšov, Obce Kojšov, Okres Gelnica.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory v objekte označenom v bode 1. tohto článku zmluvy v celkovej výmere 126 m² a pivničné priestory. Nebytové priestory pozostávajú z predajných priestorov o výmere 79 m², skladovacích priestorov o výmere 38 m², spoločných sociálnych priestorov o výmere 9 m² a pivničných priestorov o výmere: ~~38~~ m² (ďalej aj „predmet nájmu“), ktorý predmet nájmu je špecifikovaný svojim pôdorysom v nákrese, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu - nebytové priestory uvedené v článku I. bod 2 tejto zmluvy za účelom prevádzkovania pohostinstva v súlade s predmetom podnikania nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade s touto zmluvou.

III. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Za nájom predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenájomateľovi nájomné vo výške 700,- EUR /slovom: sedemsto euro/ mesačne, nájomné nezahŕňa úhrady za plnenia podľa bodu 4 tohto článku zmluvy.
2. Nájomné podľa tejto zmluvy je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné platí.
3. Nájomca je povinný vlastniť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v obci Kojšov. Je povinný dodržiavať ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia Obce Kojšov o nakladaní s komunálnymi odpadmi, drobnými stavebnými odpadmi a elektroodpadmi z domácností na území Obce Kojšov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, tepla, vodného a stočného, odvoz odpadu, vrátane prípadného nedoplatku z vyúčtovaní za poskytovanie týchto služieb je nájomca povinný riadne a včas uhrádzať priamo jednotlivým dodávateľom služieb.
5. Akékoľvek omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo úhrad za plnenia podľa tohto článku zmluvy presahujúce obdobie 1 mesiaca sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenájomateľa od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.
6. Nájomné je nájomca povinný poukazovať na účet prenájomateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenájomateľa. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním platby nájomného na účet prenájomateľa alebo prijatím platby nájomného nájomcu v hotovosti do pokladne prenájomateľa.

IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov počínajúc dňom podpisu tejto zmluvy, t. j. od 01.07.2011 do 30.06.2016.

V. Iné dojednania

1. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy vykonať na predmete nájmu rekonštrukcie a opravy v celkovej hodnote 12.000,- EUR /slovom: dvanásťtisíc euro/ v rozsahu, ktorý je špecifikovaný v prílohe č. 2 k tejto zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že 80 % prostriedkov určených na rekonštrukcie a opravy predmetu nájmu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy v celkovej výške 9.600,- EUR /slovom: deväťtisícšesťsto euro/ preinvestuje na predmete nájmu na účely vykonania rekonštrukcií a opráv predmetu nájmu podľa prílohy č. 2 k tejto zmluve najneskôr do uplynutia 12 mesiacov odo dňa podpísania tejto zmluvy.
3. Vykonanie opráv a rekonštrukcie predmetu nájmu v rozsahu podľa bodu 1 a 2 tohto článku zmluvy je nájomca povinný písomne oznámiť a zdokladovať prenajímateľovi na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy s predložením všetkých súvisiacich dokladov o rozsahu vynaložených nákladov v lehote najneskôr do uplynutia 12 mesiacov odo dňa podpísania tejto zmluvy. Zároveň je prenajímateľ oprávnený vykonané opravy a rekonštrukcie a ich rozsah a súlad s dokladmi o rozsahu vynaložených nákladov predloženými nájomcom podľa tohto článku zmluvy osobne skontrolovať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek jednotlivé opravy a rekonštrukcie predmetu nájmu v súlade s týmto článkom zmluvy sa ich vykonaním stávajú bez akejkoľvek náhrady výlučným vlastníctvom prenajímateľa.
5. Akékoľvek porušenie alebo omeškanie so splnením povinností nájomcu podľa tohto článku zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca preberá nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú v deň podpisu tejto zmluvy, tento stav mu je dobre známy a súhlasí s ním. Nájomca plne zodpovedá za škody na prenajatých priestoroch, ktoré spôsobili osoby pohybujúce sa v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a.) prenajaté priestory užívať výlučne na účel podľa II. časti tejto zmluvy,
 - b.) nebytové priestory udržiavať v čistom stave, dodržiavať technické, bezpečnostné a požiarne predpisy, súvisiace s užívaním priestorov, chrániť prenajatý majetok pred poškodením a neoprávnenými zásahmi,
 - c.) zabezpečovať sám a na svoje náklady úlohy požiarnej ochrany podľa zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a jeho vykonávacích predpisov
 - d.) realizovať stavebné a iné úpravy na prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a po splnení náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy,
 - e.) zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržbu súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov,
 - f.) svojou prevádzkou nerušiť prevádzku prenajímateľa a ostatných nájomcov sídlících v budove kultúrneho domu v Kojšove a neohrozovať životné prostredie a zdravie ľudí, najmä hlukom, vibráciami, prachom, zápachom, chemickými výparmi a pod.,
 - g.) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu, účelu a potreby užívania predmetu nájmu,

- h.) po ukončení nájmu odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave, v akom tieto prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
 - i.) strpieť užívanie spoločných sociálnych priestorov prevádzkami ostatných nájomcov sídliačich v budove podľa článku I. bod 1 tejto zmluvy.
3. V prípade, že dôjde k ukončeniu tejto zmluvy akýmkoľvek spôsobom pred uplynutím doby nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy z akýchkoľvek dôvodov na strane nájomcu, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 mesačného nájmu, t.j. 2.100,- EUR /slovom: dvetisícsto euro/ v lehote 10 dní odo dňa odoslania písomnej výzvy prenajímateľa na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu iba v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota podľa bodu 1., 2. tejto zmluvy je 2-mesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Nájom zaniká tiež dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy, zánikom predmetu nájmu a zánikom nájomcu.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípadoch, kedy to ustanovuje táto zmluva.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Účastníci vyhlasujú, že všetky prejavy vôle zaznamenané v tejto zmluve urobili slobodne, vážne a zrozumiteľne. Účastníci prehlasujú, že ich zástupcovia uvedení v tejto zmluve sú oprávnení zaväzovať ich týmto úkonom v celom rozsahu.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
3. Na znak súhlasu s celým jej obsahom bola táto zmluva oboma účastníkmi podpísaná.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej príloha č. 1 a príloha č. 2.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.



Rozsah rekonštrukcie a zariadenia Hostinec Kojšov, Mária Ščurková

Renovácia omietok, maľovanie	1 000,- eur
Obklad stropu a výmena svietidiel	1 000,- eur
Úprava výčapného a obslužného pultu	1 000,- eur
Výmena stolov a stoličiek	2 500,- eur
Veľkoplošná obrazovka	600,- eur
Satelitný príjem TV programov	200,- eur
Dataprojektor a premietacie plátno	900,- eur
Kávovar	1 000,- eur
Renovácia skladových priestorov	700,- eur
Rekonštrukcia WC	1 400,- eur
Oprava schodov pri vstupe	500,- eur
Úprava vonkajšej terasy	800,- eur
Terasové stoly stoličky	400,- eur