

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

uzavretá medzi

1/

Obec Smolnícka Huta

IČO: 00329584

Bankové spojenie: 2020080/6500

v zastúpení: Jánom Gregom - starostom obce

v ďalšom ako „prenajímateľ“

a

2/

DIVERSIS s.r.o

Havanská 2/2561,

Košice-Sídlisko Ťahanovce 040 13,

IČO: 46 822 453

DIČ: 2023595508

Diversis s.r.o. - je zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro,
vložka č.:30623/V.

v zastúpení: Ing. Alexander Gurský - konateľ

v ďalšom ako „nájomca“

I.

Predmet nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti budovy obecného úradu - domu súp. č. 1, postavenom na parc.registra "C" č. 329/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 431m² a evidovaného na Liste vlastníctva č. 1 pre obec Smolnícka Huta, katastrálne územie Smolnícka Huta.

1.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť vyššie opísanej nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa na prízemí predmetného domu - časť budovy Obecného úradu v rozsahu 49,33 m², s vchodom do budovy na pravej strane, konkrétne:

a) spoločenské miestnosti spolu o výmere 35,79 m²;

b) skladové priestory spolu o výmere 8,48 m²;

c) WC a ostatné sociálne priestory spolu o výmere 5,06 m²;

1.3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je príslušenstvo k prenajatým priestorom, WC, tak ako je uvedené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve. Súčasťou prenájmu je i vnútorná inštalácia, rozvody (voda odpady, elektroinštalácia)

1.4. Prenajíateľ odovzdá nájomcovi priestory do užívania písomným protokolom.

1.5. Nájomca je povinný sa s náležitou starostlivosťou starať o predmet nájmu a príslušenstvo. Prenajíateľ má právo vstúpiť do predmetu nájmu na základe vopred uskutočneného oznámenia nájomcovi, a to i bez súhlasu nájomcu. Prenajíateľ má právo vstúpiť do predmetu nájmu bez oznámenia nájomcovi, a to i bez súhlasu nájomcu, v prípade vzniku havarijnej situácie, v prípade naliehavej potreby opravy, ktorú je prenajíateľ povinný vykonať.

II

Účel nájmu

2.1 Nájomca preberá predmet nájmu do užívania pre potreby svojej podnikateľskej činnosti a zaväzuje sa užívať ich ako priestor - prevádzku na poskytovanie služieb v oblasti poskytovania rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, sklad a príslušenstvo.

2.2 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť všetky podnikateľské a iné povolenia na vykonávanie činnosti v prenajatých priestoroch.

2.3 V prípade, že príslušný úrad neudelí nájomcovi súhlas na zriadenie prevádzkarne, má nájomca i prenajíateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. Zmluva sa zrušuje okamžikom doručenia odstúpenia a nájomné a platby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť ku dňu skončenia nájmu.

III.

Doba nájmu

3.1. Nájom sa uzatvára na dobu 15 rokov.

3.2 Zmluva môže byť ukončená dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou doručenou druhej strane alebo odstúpením od zmluvy v prípade hrubého porušovania zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou. Hrubým porušením zmluvných povinností zo strany nájomcu je porušovanie povinnosti riadnej starostlivosti o predmet nájmu a jeho príslušenstvo.

3.3. Výpovedná lehota je 1mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3.4.Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného. Výpovedné dôvody zo strany prenajíateľa pri nájme na dobu určitú sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.. V ust. § 9 ods. 2 písm. b) cit. zákona

IV.

Cena nájmu - platenie nájomného

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom nasledovne:

mesačné nájomné: 106,00 € s DPH za 49,33 m²- vrátane nájmu hnutel'ných vecí

4.2 Nájomné za mesiac máj 2014 106,00-€ s DPH je splatné najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy. Od 1.6.2014 je nájomné splatné vždy za mesiac vopred, a to vždy k 15-temu dňu kalendárneho mesiaca, a to na účet prenajímateľa zriadený v Poštovej banke.

4.3 Nájomca si zabezpečí energie spojené s užívaním priestorov sám.

4.4 Poplatky za používanie a zriadenie telefónnej linky, v plnom rozsahu hradí nájomca. Telefónnu linku si môže nájomca zriadiť len po písomnom odsúhlasení spôsobu stavebného riešenia zriadenia linky prenajímateľom.

4.5 V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady na bežnú údržbu a na bežné opravy na predmete nájmu, na jeho zariadení a príslušenstve, ako sú napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek vypínačov, batérií, tesnení, zasklenie rozbitých okien, atd., ktoré musí nájomca vykonávať sám a na vlastné náklady. Zmeny vykonané na predmete nájmu nájomcom, ktoré by mali investičný charakter je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenajímateľa.

4.6 V prípade, že dôjde k predčasnému skončeniu nájmu podľa tejto zmluvy z akýchkoľvek dôvodov, má nájomca právo na vrátenie zaplateného nájomného za dobu, ktorá zostáva do uplynutia už zaplatenej doby nájmu a vrátenie investovaných prostriedkov, ktoré boli dohodnuté písomnou formou do predmetnej nehnuteľnosti za zostatkovú hodnotu.

4.7 Akákoľvek povinnosť zo strany nájomcu na úhradu, či už nájomného alebo služieb spojených s nájmom sa považuje za splnenú momentom pripísania celej splatnej čiastky na účet prenajímateľa.

V.

Začatie nájmu, prevzatie predmetu nájmu

5.1. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého predmetu nájmu a tento preberá bez porúch, spôsobilý pre dohodnutý účel nájmu.

5.2. Pri prevzatí predmetu nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi kľúče od príslušných miestností, pričom počet a druh kľúčov bude zaznamenaný na preberacom protokole

5.3. Pri ukončení nájmu nájomca odovzdá kľúče v rovnakej skladbe a v počtoch ako ich prevzal.

VI.

Ukončenie nájmu, odovzdanie a vyprázdnenie nebytových priestorov

6.1 V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal (s prihliadnutím na bežné opotrebenie starostlivým užívateľom) najneskôr v deň ukončenia nájmu. Pokiaľ tak nájomca neurobí, je prenajímateľ oprávnený a nájomcom splnomocnený na náklady nájomcu vykonať úkony potrebné na zabezpečenie predmetu nájmu pred ich odcudzením poškodením a neoprávneným užívaním akoukoľvek osobou, vrátane nájomcu, vrátane vstupu do predmetu nájmu alebo do iných priestorov, v ktorých je časť predmetu nájmu umiestnená, ako aj vrátane uplatnenia zádržného práva na všetky predmety, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú. V prípade neodovzdania predmetu nájmu a prenajatých hnutelných vecí prenajímateľovi po dni

skončenia nájmu vo vyššie stanovenej dobe, je nájomca v termíne splatnosti bežného mesačného nájomného podľa tejto zmluvy povinný uhradiť prenajímateľovi alikvótnu časť nájomného ako aj zmluvnú pokutu vo výške 10 – násobku mesačného nájomného uvedeného v bode 4.1 tejto Zmluvy za každý začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

6.2 Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť vstup a prehliadku predmetu nájmu prenajímateľovi a spolu sním aj novým záujemcom o nájom.

6.3. Pred skončením nájmu je nájomca povinný celý predmet nájmu vyčistiť.

VII.

Podnájom

7.1 Nájomca nie je oprávnený poskytnúť čo i len časť predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe. Porušenie bude považované za hrubé porušenie zmluvy s následkom výpovede zmluvy zo strany prenajímateľa.

7.2 Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie povinností podľa citovaných predpisov.

7.3 V zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.

7.4. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na ochranu pred požiarmi, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať všetky revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a o zariadeniach na ochranu pred požiarmi prenajímateľovi pri odovzdávacom a preberacom konaní po skončení nájmu.

VIII.

Prechod práv

8.1. Práva spojené s touto zmluvou, ktoré získal nájomca na základe tejto zmluvy sa viažu výlučne na osobu nájomcu a nie je možné ich žiadnym spôsobom previesť na akúkoľvek inú fyzickú alebo právnickú osobu, a to ani prípadným predajom podniku, alebo časti podniku, ktorý sa vzťahuje na predmet nájmu alebo akýmkoľvek iným spôsobom, ani dedením a podobne. To znamená, že akýmkoľvek prevodom aktív nájomcu spojených s touto nájomnou zmluvou, alebo prevodom podniku alebo časti podniku nájomcu, ktorá sa viaže s predmetom nájmu, na inú osobu táto nájomná zmluva zaniká.

IX.

Ostatné a záverečné ustanovenia

9.1 Ak nie je v tejto zmluve dohodnuté niečo iné, riadia sa zmluvné vzťahy nájomcu a prenajímateľa zákonmi a predpismi slovenského právneho poriadku najmä ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a jeho doplnkov.

9.2 Zmluva nadobúda účinnosť dňom 1.5.2014.

V Smolníckej Hute 30.4.2014

Prenajímateľ:

Nájomca:

Príloha č.1.

Príslušenstvo: