

ZMLUVA
o nájme nebytového priestoru

Článok I
Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: **Obec Ličartovce**
Ličartovce č. 239, 082 03 Lemešany
IČO: 00 327 361, DIČ: 2021225591
Štatutárny orgán: starosta obce Viliam Jurko
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s., číslo účtu 459149001/5600
(ďalej aj „prenajíateľ“)
2. Nájomca: **Andrej Jurko**
Ličartovce č. 329, 082 03 Lemešany
IČO: 50 357 077
Živnostenský register č. 750-46654 Okresný úrad Prešov
Osvedčenie o živnostenskom oprávnení č. OU-PO-OZP1-2016/026740-2
zo dňa 24.05.2016

sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej aj „nájomná zmluva“) v športovom areáli Obce Ličartovce:

Čl. II
Predmet a účel zmluvy

- 1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - športový areál, postavený na pozemku parcely registra C KN č. 326/1 ostatné plochy o výmere 15515 m² a stavby súpisné číslo 233 na parcele registra C KN č. 326/3 ostatné plochy a nádvoría o výmere 194 m², nachádzajúce sa v Obci Ličartovce, okres Prešov, katastrálne územie Ličartovce, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Prešov na liste vlastníctva č. 374.
- 2) Predmetom nájmu je stavebno-technicky oddelená samostatná časť stavby súpisné číslo 233 podľa odseku 1) na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodie) s dvoma samostatnými vchodmi podľa priloženého dispozičného riešenia výkresu „Pôdorys 2.NP – starý stav z 02/2017 Ing. Radomíra Hitrika“ o celkovej výmere podlahovej plochy 243,16 m² (ďalej aj „nebytový priestor“) a k tomuto nebytovému priestoru právo prístupu z obecnej miestnej komunikácie.
- 3) Nájomca je podnikateľom so živnostenským osvedčením na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.
- 4) Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania nebytový priestor podľa ods. 2 nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží stavby súpisné číslo 233 na účely prevádzkovania pohostinskej činnosti o celkovej výmere podlahovej plochy 243.16 m², ktorá podľa priloženého dispozičného riešenia pozostáva z týchto miestností číslo: 2.01 kancelária o výmere 27.30 m², 2.02 sociálne zariadenie o výmere 7,38 m², 2.03 zasadačka o výmere 32,28 m², 2.04 chodba o výmere 24,75 m², 2.05 kuchyňa o výmere 11,82 m², 2.06 kaviareň o výmere 56,55 m², 2.07 sociálne zariadenie o výmere 7,36 m², 2.08 klubovňa o výmere 43,77 m² a 2.09 terasa o výmere 31,95 m². Nájomca dňom podpísania tejto

nájomnej zmluvy vstupuje do užívania predmetných nebytových priestorov v stave mu dobre známom za účelom podnikania podľa ods. 3 a zaväzuje sa prenajímateľovi platiť dohodnuté nájomné v súlade s touto zmluvou.

Čl. III Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 15.09.2017 na dobu neurčitú.

Čl. IV Nájomné a úhrada za služby

1) Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom vo výške **25,00 eur** (slovom: dvadsaťpäť eur jeden meter štvorcový) za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. **Ročná** výška úhrady nájomného za prenajatý nebytový priestor je **6 079,- eur** (slovom: šesťtisícnulasedemdesiatdeväť eur), t. j. 243,16 m² x 25,- eur. **Mesačná** výška úhrady za nájom je **506,58 eur** (slovom: päťstošesť eur a 58 centov). Táto výška nájomného bude prenajímateľom každoročne upravovaná jednostranne o zvýšenú mieru inflácie, pričom prvýkrát táto úprava bude vykonaná po štatistickom zverejnení údajov o miere inflácie za rok 2017.

2) Nájomca platí dohodnutú úhradu nájomného mesačne vo výške 506,58 eur s dobou splatnosti do 20. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na základe faktúry prenajímateľa. Za mesiac september 2017 sa uhradí mesačné nájomné v alikvotnej časti doby užívania.

3) Nájomca na vlastné náklady si zabezpečí podružné samostatné meranie za odber vody, plynu a elektriny a uzatvorí zmluvy na dodávku týchto komodít s príslušnými dodávateľmi ako aj na odvoz a likvidáciu tuhého odpadu.

Čl. V Započítanie ročného nájomného s vloženými investíciami

1) Nájomca so súhlasom prenajímateľa jestvujúce nebytové priestory zrekonštruuje a stavebne upraví tak, aby spĺňali podmienky pre vykonávanie dohodnutého predmetu podnikania v prenajatých nebytových priestoroch. Po ukončení týchto stavebných prác nájomca predloží prenajímateľovi faktúru o vynaložení finančných nákladov s tým, že tieto prenajímateľ vzájomne započíta s dohodnutou výškou nájomného v rozsahu schválenom obecným zastupiteľstvom, ktoré vyslovilo súhlas s uzavretím tohto nájomného vzťahu.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať prenajaté nebytové priestory na dohodnutý účel nájmu počas celej doby trvania nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vykonať kontrolu dodržiavania dohodnutých zmluvných podmienok.

2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu po celú dobu nájmu, umiestniť si reklamu nad vchodom stavebného objektu.

3) Nájomca sa zaväzuje:

- a) k osobnej zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním jeho zamestnancov, zákazníkov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch so súhlasom nájomcu,
- b) vykonávať na vlastné náklady údržbu a opravu prenajatého priestoru, a to po celý čas nájmu, upratovanie prenajatého priestoru a odvoz tuhého odpadu, dodržiavať predpisy o protipožiarnej ochrane, o hygiene a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, dodržiavať predpisy týkajúce sa ochrany vody, pôdy, ovzdušia, životného prostredia, a bez súhlasu prenajímateľa na vlastné náklady vykonať vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje najmä zavedenie poplašného zariadenia,
- c) nájomca okrem už vykonaných stavebných úprav nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať ďalšie stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore a na príľahlom pozemku, a to ani na svoj náklad,
- d) prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

4) Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť v prospech tretej osoby.

5) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má celú stavbu poistenú na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1) Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať túto nájomnú zmluvu písomne bez udania dôvodu, pokiaľ sa o ukončení nájomného vzťahu nedohodnú inak..

2) Výpovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3) Pred uplynutím skončenia nájmu podľa ods. 2 vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len z dôvodov uvedených v odsekoch 4 a 5 za podmienky, že dotknutá zmluvná strana na dôvod výpovede bola oprávnenou zmluvnou stranou písomne upozornená a dotknutá zmluvná strana v stanovenej lehote nezjedнала nápravu vzťahujúcu sa na zmluvný dôvod výpovede..

4) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme len, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s predmetom tejto zmluvy,
- b) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

5) Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

6) Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory s príslušenstvom v stave, ktorý zodpovedá prenajímateľom odsúhlaseným úpravám,

vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia a vykonať hygienickú maľbu. O ukončení nájmu zmluvné strany spíšu protokol

Čl. VIII

Platnosť a účinnosť zmluvy

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia .
- 2) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva ostávajú pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmeny a doplnky k tejto nájomnej zmluve môžu byť urobené len písomnou formou označenou ako Dodatok s uvedením jeho poradového čísla a podpísaný oboma zmluvnými stranami po predchádzajúcom schválení obecným zastupiteľstvom Obce Ličartovce, inak sú neplatné.
- 2) Pokiaľ v tejto nájomnej zmluve nie je uvedené inak, práva, povinnosti a záväzky z tohto nájomného vzťahu sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 3) Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé a oprávnené na vykonanie tohto právneho úkonu, že úmyselne neuviedli druhú stranu do omylu a že vôľa pri uzavretí tejto nájomnej zmluvy je slobodná a vážna, určitá a zrozumiteľná a bez omylu. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto nájomnú zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 4) Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že sa s obsahom tejto nájomnej zmluvy riadne oboznámili, pozorne prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne štatutárnymi orgánmi vlastnoručne podpísali.
- 5) Miesto, dátum a podpisy zmluvných strán.

V Ličartovciach dňa 15.09.2017

Prenajímateľ:

Obec Ličartovce

Viliam Jurko, starosta

Nájomca:

Andrej Jurko