

Zmluva
o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a odmene za služby spojené
s užívaním nebytových priestorov

Článok 1.
Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Malcov**
sídlo: Hlavná 130, 086 06 Malcov
IČO: 00322369
zastúpená: Miroslav Cingel, starosta obce
bankové spojenie: VÚB Bardejov, číslo účtu: SK 25 0200 0000 0000 0182 5522

Nájomca: **COFFE SPORT BAR, s. r. o.**
sídlo: Ťačevská 1593/26, 085 01 Bardejov
IČO: 52 362 281
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov,
oddiel: Sro, vložka číslo 38171/P
zastúpená: Vladimír Gdul'a, konateľ
bankové spojenie: SLSP a.s.Bardejov, číslo účtu: SK70 0900 0000 0051 5963 4577

Článok 2.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nasledovných nebytových priestorov:

- jedáleň (6,0 x 9 = 54 m²)
 - chodba (1,2 x 5,7 = 6,84 m²)
 - sklad (1,8 x 1,9 = 3,42 m²)
 - šatňa (2,8 x 1,5 m = 4,20 m²)
 - WC (3 x 1,6 = 4,8 m²)
 - spoločenská miestnosť (3,8 x 9,5 = 38,7 m²)
 - 0,8 x 3,3
- (ďalej spolu len "nebytové priestory")

nachádzajúcich sa na prízemí v stavbe: BUDOVA TJ, súpisné číslo 290, stojacej na pozemku parcelné číslo: 2713/2, v katastrálnom území Malcov, obec Malcov, ktorej výlučným vlastníkom je prenajíateľ a ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1225, ktorý vedie Okresný úrad Bardejov, katastrálny odbor.

2. Prenajímaná plocha nebytových priestorov predstavuje spolu 111,96 m².

3. Situačný náčrt s vyznačením polohy a veľkosti prenajatých nebytových priestorov tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.

Článok 3. Účel užívania

1. Nebytové priestory sa prenajímajú pre účely vykonávania podnikateľskej činnosti nájomcu v súlade s predmetom činností zapísaným v obchodnom registri, a to:
 - (i) poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.
 - (ii) organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí
 - (iii) poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach

Článok 4. Doba platnosti a zánik nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu: štyroch (4) rokov od 1.7.2019 do 30.6.2023.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniknúť:
 - dohodou zmluvných strán
 - výpoveďou z ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov uvedených v bode 3 a v bode 4.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytové priestory na iné účely než sú uvedené v článku 3. zmluvy,
 - b) nájomca je v omeškaní s platením za služby spojené s užívaním nebytových priestorov viac než jeden štvrtýrok,
 - c) nájomca poškodzuje dobré meno prenajímateľa alebo koná v rozpore s dobrými mravmi,
 - d) nájomca závažne porušuje ostatné vzájomné vzťahy upravené touto zmluvou, ktorými sa rozumie hlavne porušenie ustanovení uvedených v článku 8 a článku 9. tejto zmluvy.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a) stratiť spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory najal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie.
5. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede .
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.

Článok 5. Výška nájomného

1. Výška nájomného sa určuje paušálne dohodou zmluvných strán a to nasledovným spôsobom: Podlahová plocha: 1 m² á 10,- EUR.
2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy: Podlahová plocha: 111,96 m² x 10,- EUR = 1 119,60,- EUR.

3. Ročné nájomné sa nájomcovi v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva Malcov č. 40./2019 zo dňa 29.05. 2019 odpúšťa po dobu štyroch (4) rokov. Podmienkou odpustenia nájomného je udržiavanie nebytových priestorov nájomcom v prevádzkovom stave a ich modernizácia realizovaná nájomcom na jeho náklady.
4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že zmeny nebytových priestorov (stavebné úpravy, rekonštrukcia, modernizácia), ktoré nájomca vykonal svojou investičnou činnosťou, sa po skončení doby nájmu stávajú majetkom prenajímateľa a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa akúkoľvek odplatu za zmeny nebytových priestorov vykonané investičnou činnosťou nájomcu.

Článok 6.

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomcovi počas trvania doby nájmu určujú podľa bodu 2 tohto článku nasledovne:
2. Za mesačné služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považuje :
 - a/ vykurovanie – 24,- EUR
 - b/ odvoz smetí – 3,- EUR
 - c/ vodné a stočné – podľa podružného vodomeru, mesačný preddavok 10,- EUR
 - d) spotreba elektrickej energie – podľa spotreby podružného elektromera, mesačný preddavok 50,- EURCelkom za rok to činí sumu 1 044,- EUR, štvrtročne to činí sumu 261,- EUR
3. Nájomca sa zaväzuje na základe ročnej zúčtovacej faktúry uhradiť rozdiel nákladov na vodné a stočné a spotrebu elektrickej energie podľa podružných meračov v prípade nedoplatkov a prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi preplatky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa vývoja cien za tieto služby na trhu. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Upravená výška nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je záväzná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca prenajímateľom písomne informovaný o úprave výšky nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

Článok 7.

Splatnosť nájomného a nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý štvrtý rok vopred, vždy do 15-tého dňa príslušného štvrtého roka poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Bardejov, číslo účtu: SK25 0200 0000 0000 0182 5522 štvrtročné náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov spolu vo výške 261,- EUR teda štvrtročne k úhrade za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške 261,- EUR.

Článok 8.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.

2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred písomne oznámiť rozsah plánovaných stavebných úprav a rekonštrukčných zmien nebytových priestorov s uvedením predpokladanej výšky investície a spôsobu financovania. Akékoľvek stavebné úpravy, rekonštrukčné a iné zmeny nebytových priestorov je nájomca oprávnený vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné úpravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky vady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
5. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutelný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.
6. Požiarnu ochranu v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečuje samostatne v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi na základe požiaro-poplachových smerníc a požiaro-evakuačných plánov umiestnených na poschodí.
7. Bezpečnosť pri práci si v prenajatých priestoroch a prístupových priestoroch k nim nájomca zabezpečuje samostatne v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok 9. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Nájomca nie je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory na iné účely ako je uvedené v čl. 3.
2. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté nebytové priestory vypratať a vypratane odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne dopredu nedohodne inak.
3. Nájomca sa zaväzuje, že nebytové priestory uvedené v čl. 2 nebude prenajímať tretím osobám.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť prenajímateľovi prístup k rozvodovej elektrickej skriní, ktorá sa nachádza na chodbe a za tým účelom odovzdať prenajímateľovi jeden kľúč od vstupných dverí k nebytovým priestorom.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje na nevyhnutú dobu bezodplatne sprístupniť a prenechať spoločenskú miestnosť prenajímateľovi ako aj organizácii (futbalovému klubu) TJ Javorina Malcov v prípade konania športových, kultúrnych a spoločenských podujatí organizovaných prenajímateľom alebo TJ Javorina Malcov.
6. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky z tejto zmluvy, má prednostné právo na uzavretie novej zmluvy o nájme nebytových priestorov za nájomné a s podmienkami určenými prenajímateľom v schválenom uznesení Obecného zastupiteľstva obce Malcov.

Článok 10. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

2. Zmeny a doplnky zmluvy musia byť schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Malcov a môžu byť urobené len formou písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach, po dvoch (2) vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a zhodne vyhlasujú, že vyjadruje ich slobodnú, vážnu a určitú vôľu a že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, a nie sú im známe okolnosti, ktoré by ju robili neplatnou a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Malcove, dňa 27.6.2019

Prenajímateľ:

.....
Obec Malcov

Miroslav Cingel', starosta

V Malcove, dňa 27.6.2019

Nájomca:

.....
COFFE SPORT BAR, s. r. o.

Vladimír Gdul'a, konateľ