

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

Čl. I. Zmluvné strany

Názov: **Obec Radatice**

Sídlo: **Radatice 105**

Zastúpenie: **Mgr. Gabriela Viazanková – starostka obce**

IČO: **00327662**

Bankové spojenie: **Prima Banka**

Číslo účtu: **SK57 5600 0000 0004 5682 9001**

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Názov: **Lubomír Miščík, Majka**

IČO: **43415962**

S miestom podnikania: **Radatice 50, PSČ: 082 42**

zapísaný v Živnostenskom registri č. 750-28550, vedeného Okresným úradom Prešov

Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa**

Číslo účtu: **SK03 0900 0000 0005 0394 2788**

(ďalej ako „nájomca“)

uzatvárajú na základe zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva č. 58/2016 Obce Radatice o schválení nájmu zo dňa 6. mája 2016 túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je okrem iného výlučným vlastníkom nasledujúceho nehnuteľného majetku:
 - pozemku – zastavané plochy a nádvoria o výmere 968 m², parcela registra C parcelné číslo 313/1
 - pozemku – zastavané plochy a nádvoria o výmere 239 m², parcela registra C parcelné číslo 313/2 (obe pozemky ďalej aj ako areál a príľahlý pozemok)
 - nebytového priestoru – administratívnej budovy o rozlohe 110 m², súpisné číslo 148, na pozemku parcela registra C parc. č. 313/2,všetky nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 252, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Prešov, okres Prešov, obec Radatice, katastrálne územie Radatice.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor – časť administratívnej budovy o rozlohe 62,13 m², súpisné číslo 148, na pozemku parcela registra C parc. č. 313/2, evidovanú na liste vlastníctva č. 252, vedenú katastrálnym odborom Okresného úradu Prešov, okres Prešov, obec Radatice, katastrálne územie Radatice.

Čl. III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. II., bod 2 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to výlučne pre svoju podnikateľskú činnosť - cukrárenskú výrobu.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 10 rokov.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. V. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. II ods. 2 tejto zmluvy platiť ročného nájomné 5 Eur za m², spolu za 62,13 m² je výška ročného nájomného 310, 65 Eur slovom: tristodesať eur a šesťdesiatpäť centov.
2. Výška nájomného je určená na základe zverejneného zámeru obce Radatice na dlhodobý prenájom predmetnej nehnuteľnosti a v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku o schválení predmetu prenájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa.
3. Výška nájmu je minimálna vzhľadom k tomu, že ide o budovu, ktorú obec nevyužíva a je v zlom technickom stave, pričom všetky investície vložené do predmetnej nehnuteľnosti vynaložené nájomcom počas trvania nájmu sa stanú majetkom prenajímateľa ako kompenzácia za nízku výšku nájomného a to aj v prípade, že dôjde predčasne k skončeniu nájomnej zmluvy bez ohľadu na dôvod, spôsob a stranu ktorá bude iniciovať ukončenie nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť ročne vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v ďalších rokoch jednostranne upraviť a fakturovať výšku nájomného zvýšenú o mieru inflácie tak, že celková ročná výška nájomného k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.
6. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. VI. Úhrada za služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

Nájomca si všetky skutočné náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, napr. prevádzkové náklady - teplo, el. energia, plyn, vodné a stočné, vývoz odpadu, poistenie budovy a príslušného pozemku a areálu zabezpečuje a uhrádza sám na vlastné náklady, a sám bude znášať aj prípadné nedoplatky.

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v čl. III. tejto zmluvy, čo prehlasuje aj nájomca.
3. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojho hnutel'ného majetku, t.j. svojich vnesených vecí, napr. tovaru, zariadenia a pod., príp. poistiť tovar a zariadenie proti krádeži a živeľnej udalosti, ako aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenájiateľ'a.
5. Nájomca nemôže realizovať stavebné úpravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájiateľ'a, ktoré podlieha schváľeniu obecného zastupiteľ'stva prenájiateľ'a.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a opravy účelovej povahy a drobné opravy predmetu nájmu (do 50 EUR vrátane DPH za jednotlivú vec, prácu alebo výkon) tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu. Potrebu opráv väčšieho rozsahu resp. opráv, ktoré je povinný vykonať prenájiateľ, mimo rámca bežných a drobných opráv, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenájiateľ'ovi, ktoré podlieha schváľeniu obecného zastupiteľ'stva prenájiateľ'a.
7. Náklady vynaložené nájomcom na úpravu predmetu nájmu znáša výlučne nájomca a po skončení nájmu nemá nájomca nárok na uhradenie protihodnoty úprav a opráv prenajatých priestorov voči prenájiateľ'ovi.
8. Akékoľvek činnosti nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom predmetu nájmu (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov atď. a iných vecí) vyžadujú písomný súhlas prenájiateľ'a.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať po celú dobu nájmu pravidelné vyťahovanie žumpy a čistenie studne, ktoré sa nachádzajú v areáli.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať po celú dobu nájmu letnú údržbu príľahlého pozemku, priestoru v areáli a pred ním a to najmä kosenie a zimnú údržbu príľahlého pozemku, priestoru v areáli a pred ním a to najmä posyp.
11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky právne predpisy súvisiace s užívaním nehnuteľnosti, najmä dodržiavať všetky protipožiarne opatrenia a predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce (ďalej "BOZP") a preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne právnych predpisov BOZP vo všetkých prenajatých nebytových priestoroch zabezpečuje nájomca. Nájomca je povinný informovať prenájiateľ'a o všetkých závadách zistených štátnym odborným dozorom, ako aj o všetkých zmenách BOZP.
12. Nájomca si vo vlastnej réžii zabezpečuje upratovanie celého prenajatého priestoru, vrátane vstupného priestoru a to buď sám, alebo si upratovanie prenajatého priestoru zabezpečí dodávateľ'ským spôsobom, zároveň nájomca písomne oznámi prenájiateľ'ovi zodpovednú osobu, ktorú poveril zabezpečovaním týchto služieb.