

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Uzatvorená medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Názov: **Obec Raslavice**
Sídlo: **Hlavná 154, Raslavice 086 41**
Štatutárny zástupca: **Ing. Anton Lamanec - starosta obce**
IČO: **00322521**
DIČ: **2020624606**
Bankové spojenie: **1921522/0200**

a

2. Nájomca:

Názov firmy: **Ondrej Demo**
Sídlo firmy: **Sekčovská 388/4, 086 41 Raslavice**
IČO: **46083774**
DIČ: **1083813885**
Bankové spojenie: **3661043001/5600**

Článok I Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Dome kultúry v Raslaviciach, ul. Toplianska č. 560:

A. Prízemie:	
Obchodné plochy (denný bar, salónik)	177,8 m ²
Ostatné plochy (chodby, soc. Zariadenie, sklady)	353,8 m ²
Kuchyňa	108,0 m ²

B. Poschodie:	
Spoločenská sála, bar	507,3 m ²
Ostatné plochy (prípravovňa jedál, sklady)	99,0 m ²

C. Sauna

2. Súčasťou predmetu zmluvy je prenájom plynovej kotolne – prístavba Domu kultúry.

Článok II Doba nájmu

1. Nájom sa zjedná na dobu určitú od 1.7.2012 do 30.06.2022.

Článok III

Cena a platobné podmienky

1. Výška nájomného je stanovená v období od 1.7.2012 do 31.12.2014 vo výške 400,00 €/mesiac, v období od 1.1.2015 do 30.06.2022 bude mesačné nájomné stanovené vo výške 600,00 €.
2. Nájomca bude uhrádzať Obci Raslavice nájomné mesačne vždy do 10-teho dňa mesiaca za daný mesiac na základe faktúry vystavenej vlastníkom Kultúrneho domu - Obcou Raslavice.
3. V prípade omeškania platby nájomcom, bude si prenajímateľ nárokovať úhradu úroku z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonať rekonštrukciu objektu kultúrneho domu a jeho vybavenia minimálne v nasledujúcom rozsahu:
 - najneskôr do 31.12.2012 – v hodnote minimálne 30 000,- €
 - najneskôr do 31.12.2013 – v hodnote minimálne 20 000,- €
 - najneskôr do 31.12.2014 – v hodnote minimálne 40 000,- €Hodnota investícií bude posudzovaná na základe cien obvyklých na trhu.
4. Plánovaný rozsah konkrétnej investície a jej cena podlieha odsúhlaseniu prenajímateľom.

Článok IV

Skončenie nájmu

1. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť predčasne dohodou obidvoch zmluvných strán.
2. V prípade neplnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán, môže druhá zmluvná strana zmluvu okamžite vypovedať, pričom výpovedná lehota v tomto prípade je 1 mesiac a začína plynúť nasledujúci deň po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomná zmluva a samotný prenájom končí:
 - V prípade omeškania úhrady nájomného nájomcom o viac ako 30 dní v nasledujúci deň po uplynutí tejto 30 dňovej lehoty.
 - V prípade omeškania investície do rekonštrukcie o viac ako 60 dní, v nasledujúci deň po uplynutí tejto 60 dňovej lehoty.

Článok V

Energie a ostatné poplatky

1. Nájomca je povinný v lehote do 1 mesiaca sa prihlásiť ako odberateľ elektrickej energie, plynu a vody za celý Dom kultúry u konkrétnych dodávateľov.
2. Stav meradiel médií ku dňu začiatku nájmu sú nasledovné:
Elektromery: Nočný prúd medika – 17 606, Denný prúd medika – 42 969
Plynometry: kotolňa – 113 019 m³, kuchyňa – 3 443 m³
Vodomery: Hlavný vodomer – 4656 m³, podružný vodomer kinosála – 3 349 m³
3. Nájomca bude fakturovať za priestory, ktoré nie sú predmetom prenájomu, za daný mesiac za jednotlivé energie prenajímateľovi podľa skutočnej spotreby, resp. podľa dohody.
4. Nájomca na svoje náklady hradí tiež stočné a poplatky za likvidáciu tuhého komunálneho odpadu.

Článok VI

Technický stav nebytového priestoru

1. V zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1999 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane opráv a údržby stavebného objektu a technických zariadení, resp. vybavenia.
3. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca má právo využívať prenajímané priestory len na účely obvyklé – usporadúvanie kultúrno-spoločenských podujatí, svadiieb a iných rodinných udalostí, predaj nápojov a jedál, poskytovanie služieb sauny a podobne, v súlade s platnou legislatívou a oprávnením na podnikanie.
2. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území SR tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo na živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicou prístupnou podľa príslušných noriem platných na území SR.
4. Požiarnu ochranu v jednotlivých prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečuje samostatne v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi na základe požiarno-poplachových smerníc a požiarno-evakuačných plánov umiestnených na jednotlivých poschodiach. Všetci zamestnanci nájomcu sú povinní oboznámiť sa s týmito dokumentmi. Bezpečnosť pri práci si v prenajatých priestoroch 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.
5. Nájomca je ďalej povinný:
 - uprednostniť organizovanie svadiieb a smútočných hostín občanov obce pred inými akciami,
 - poskytnúť dôchodcom bezproblémový prístup do priestorov Klubu dôchodcov, ktoré nie sú predmetom tejto nájomnej zmluvy,
 - poskytnúť priestory salónika pre potreby obce a dobrovoľných spoločenských organizácií v obci bezplatne,
 - zabezpečiť na vlastné náklady údržbu a čistenie priestoru pred Domom kultúry a na príľahlých plochách po každej akcii,
 - poskytnúť prístup k sociálnym zariadeniam počas organizovania akcií v divadelnej sále,
 - poskytnúť prístup do technologickej miestnosti káblového distribučného systému
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie prenajímaného nehnuteľného majetku a uhrádzať poistné na svoje náklady.
7. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by obmedzil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.

Článok VIII
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnených resp. splnomocnených zástupcov zmluvných strán.
2. Zmluva nadobúda účinnosť 1.7.2012.
3. Všetky dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a po schválení a podpísaní zmluvnými stranami budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú riešiť zmierovacím konaním. Ak nedôjde k zmiernu, rozhodne o všetkých sporoch príslušný súd SR.
5. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia platnými právnymi predpismi SR.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom exemplári.

V Raslaviciach dňa 27.06.2012

.....
Ing. Anton Lamanec
Obec Raslavice
prenajímateľ

.....
Ondrej Demo
nájomca