

ZMLUVA
o prenájme nebytových priestorov

Č.j.: /2018

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC Zemplínska Teplica**

štátutárny zástupca: Mgr. Jozefína Uhaľová, starostka obce

IČO: 332 194

DIČ: 2020741294

Bankové spojenie: Prima banka, a.s., IBAN : SK11 5600 0000 0043 2203 5001

Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy: starostka obce

Nájomca: **BONA REAL s.r.o.**

so sídlom Obchodná 389

076 64 Zemplínska Teplica

IČO: 36 176 435

Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy: Jolana Kočišová.

Čl. 2
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy kultúrneho domu súp. č. 342 postavenej na pozemku parc. KN-C 815/4, zapísanej na LV č. 787, kat. územie Zemplínska Teplica
2. Prenajímateľ prenájma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1 tohto článku na prízemí, ďalej len „predmet nájmu“.
3. Prenajímaná plocha predmetu nájmu predstavuje výmeru:

Predajňa potravín	108,0 m ²
sklad	40,0 m ²
sklad malý	6,0 m ²
sociálne zariadenie na 1. poschodí:	5,0 m ²
Spolu:	159,0 m²

Čl. 3
Účel užívania

Nájomca sa zaväzuje, že uvedené priestory bude užívať ako predajné priestory v súlade s predmetom podnikania určeným živnostenským listom, vydaným Okresným úradom v Trebišove, odbor živnostenského podnikania, reg. č. 802-9864.

Čl. 4
Doba platnosti a zánik

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od: **1. 10. 2018 do 31. 8. 2028.**
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede prenajímateľa z dôvodov

uvedených § 9 ods. 2 , ods. 3 a § 11 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa určuje paušálne dohodou zmluvných strán v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva v Zemplínskej Teplici č. 484/IX/2003 zo dňa 10. 09. 2018 a to nasledovným spôsobom: prevádzkové priestory..... 9,00 Eur/m2/rok
skladové priestory 5,00 Eur/m2/rok.
2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:
prevádzkové priestory 9,00 Eur/m2 x 108 m2 = 972,00 Eur
sklady, soc. zariadenie, chodba 5,00 Eur/m2 x 51,00 m2 = 255,00 Eur
Nájomné spolu za 159 m2 ročne 1 227,00 Eur
Mesačné nájomné predstavuje sumu: 102,25 Eur
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zaplatí **finančnú zábezpeku** vo výške 4-mesačného nájomného, t.j. **409,00 Eur** v prospech prenajímateľa najneskôr do 25.1.2019. Prenajímateľ túto zábezpeku nemôže použiť na žiadny účel do doby trvania nájmu, iba po skončení nájomného vzťahu vydá túto zábezpeku nájomcovi do 5 dní od skončenia nájmu, ale ak po skončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nájomca bude mať záväzok voči prenajímateľovi, prenajímateľ je oprávnený z tejto zábezpeky uhradiť svoju pohľadávku voči nájomcovi v plnej výške a zbytok zábezpeky sa musí vydať nájomcovi, ak zbytok zostane.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné mesiac vopred, t.j. za mesiac október uhradí pri podpise tejto zmluvy a za mesiac november a nasledujúce mesiace je povinný platiť nájomné najneskôr do 15 dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa platí nájom.
5. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

Čl. 6

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s užívaním predmetu nájmu – dodávka tepla, dodávka elektrickej energie, dodávka vody, stočné, odvoz smetia, a to nižšie uvedeným spôsobom.

a) Dodávka tepla:

Predpokladaný podiel odberateľa na celkovom množstve tepla vyrobeného v kotolni a tým aj jeho podiel na účtovných nákladoch na prevádzku tepelného zdroja sa určí pomerom upravenej vykurovacej plochy k úhrnu upravených vykurovacích plôch napojených na zdroj. Pritom vykurovacia plocha u všetkých nebytových priestorov sa upraví podľa par. 4a ods. 1 vyhl. č. 440/1991 Zb. Výpočtovým základom pre dodávku tepla je úhrn nákladov súvisiacich s prevádzkou kotolne, sekundárnej siete, náklady na údržbu, opravy, právnu réžiu.

Cena tepla pripadajúca na odberateľa sa stanoví jeho podielom na výpočtovom základe pre neho platnom podľa bodu a/ tejto zmluvy.

Pre nájomcu platí táto upravená vykurovacia plocha:

prevádzkové priestory (predajňa potravín): 108,00 m² x 2,45 koeficient = 264,6 m²
skladové priestory (sklady, sociálne zariadenie): 51,00 m² x 1,00 koeficient = 51,00 m²
Po prepočte spolu **315,6 m²**.

Na základe skutočných nákladov v predchádzajúcom období stanovujeme zálohu za dodávku tepla na 80,00 Eur mesačne.

b) Elektrická energia:

Na odber elektrickej energie je zriadené samostatné odberné miesto a nájomca za elektrinu hradí priamo VSE, a.s..

c) Dodávku vody:

Objekt je zásobovaný vodou z obecného vodovodu. Za odber vody sa bude osobitne platiť na základe platobného výmeru.

d) Stočné:

Objekt je napojený na obecnú kanalizáciu. Za stočné sa bude osobitne platiť na základe platobného výmeru.

e) Odvoz smetia:

Vývoz smetia zabezpečuje obec. Za vývoz bude nájomcovi vyrubený osobitný platový výmer. Nájomca sa zaväzuje udržiavať priestranstvo patriace k prenajatým priestorom v náležitom poriadku.

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zaplatí bezodkladne **finančnú zábezpeku** vo výške 4 - mesačného preddavku, t.j. **320,00 Eur** v prospech prenajímateľa. Prenajímateľ túto zábezpeku nemôže použiť na žiadny účel do doby trvania nájmu, iba po skončení nájomného vzťahu vydá túto zábezpeku nájomcovi do 5 dní od skončenia nájmu, ale ak po skončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nájomca bude mať záväzok voči prenajímateľovi, prenajímateľ je oprávnený z tejto zábezpeky uhradiť svoju pohľadávku voči nájomcovi v plnej výške a zbytok zábezpeky sa musí vydať nájomcovi, ak zbytok zostane.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesiac vopred, t.j. za mesiac október uhradí pri podpise tejto zmluvy a za nasledujúce mesiace je povinný platiť nájomné najneskôr do 15 dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa platí úhrada. a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce.
4. Cenu tepla a prijaté zálohy za celé vykurovacie obdobie vyúčtuje dodávateľ do 1 mesiaca po uplynutí vykurovacieho obdobia, resp. po vyúčtovaní ceny plynu od dodávateľa.
5. Nedoplatok alebo preplatok podľa vyúčtovania je splatný do 15 dní od prijatia vyúčtovania.
6. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
7. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

Čl. 7

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

3. Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom súhlase (písomnom) prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.
5. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu. 11. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
- 6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné úpravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním vrátane drobných úprav.**
7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
8. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutelný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, resp. v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa, s vykonaním základnej hygienickej maľby.
11. Nájomca nesmie prenajať priestory ďalšej osobe.
12. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu priestorov.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v štyroch vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana dostane po 2 exempláre.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
4. Podpisom tejto zmluvy končí platnosť nájmovej zmluvy č. 11/2008 a jej dodatkov.

V Zemplínskej Teplici dňa 28. 9. 2018

Prenajímateľ:
Obec Zemplínska Teplica
Mgr. Jozefína Uhaľová
starostka obce

Nájomca:
Jolana Kočíšová