

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Článok 1 Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Mníšek nad Hnilcom

Sídlo: Mníšek nad Hnilcom č.292, 055 64 Mníšek nad Hnilcom
IČO: 00 329 380, DIČ: 2021259416
Bankové spojenie: Prima Banka a.s.
Zastúpený: Ing. Ľudovít Kujnisch – starosta obce
/ďalej len ako „prenajímateľ“/

2. Nájomca: Obecné lesy Mníšek nad Hnilcom, s.r.o.

sídlo : Mníšek nad Hnilcom č.292, 055 64 Mníšek nad Hnilcom
IČO : 31 684 581, DIČ : SK2020501659
Bankové spojenie: VÚB a.s.
Zastúpený : Michal Šveda - konateľ spoločnosti
/ďalej len ako „nájomca“/

uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 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 túto zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorá zmluva bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Mníšku nad Hnilcom č. 425/2016 zo dňa 12. 12. 2016.

Článok 2 Predmet nájmu

- Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu časť nebytových priestorov v objekte Obecného úradu v Mníšku nad Hnilcom, súpisné číslo 292, ktorá nehnuteľnosť je vedená Okresným úradom v Gelnici, katastrálnym odborom na LV č. 1, pre kat. úz. Mníšek nad Hnilcom.
- Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti opísanej v bode 1. , a to konkrétne

	Priestory	m ³	m ²
<i>prevádzka reštaurácie (spolu s prislúchajúcimi priestormi)</i>	Chodba reštaurácia	111	29,4
	WC muži	12,2	8,5
	WC ženy	10	3,4
	Kuchyňa	135	10,7
	Kaviareň	280,7	75,4
	Kancelária vedúca	37,3	10,2
	Sklad	58,7	16,3
	Inventár	26,6	7,1
	Chodba sála	231	59,7
	Sála	918,1	139
	Javisko	166,4	40,1
	Kuchyňa	152,9	28,8
	Šatňa	160	34,5
	Koláčovňa	63	10,8
WC sála	43,5	14	

<i>kancelárske priestory s prislúchajúcimi priestormi</i>	Chodba OL	83,4	25,8
	Kancelárie	162,2	68
	Šatňa	36	10
	Archív	30,3	8,5
	Kancelária	40,7	15
	Spolu OL	2759	615,2
OcÚ – budova č.292 spolu		4129	
Podiel OL v %		67%	

Článok 3 Účel nájmu

- Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. 2. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to
 - na účely kancelárske a administratívne a
 - na účely reštauračné, usporadúvanie rodinných osláv (napr. svadby, kary apod.), tanečných zábav - iba v prípadoch , keď sú organizované organizáciou, na to oprávnenou.

Článok 4 Doba nájmu

- Nájomná zmluva sa uzatvára na *dobu neurčitú*: **od 1.1.2016.**
- Odozdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odozdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, s uvedením počtu odovzdaných kľúčov , ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Článok 5 Nájomné

- Výška nájomného bola stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva v Mníšku nad Hnilcom č. 425/2016 zo dňa 12.12.2016 **na sumu 3 €/m²/rok , čo činí čiastku 615,20 m² x 3 € sumu 1845,6 € ročne.**
- Ročné nájomné je splatné 1x ročne, vždy najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka.
- Nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet obce. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.

Článok 6. Poskytovanie služieb

- Nájomca sa zaväzuje na úhradu poskytovaných služieb súvisiacich s nájmom predmetu zmluvy – vykurovanie, v alikvotnej čiastke skutočných nákladov na tieto služby, a to v podiele 67 % v príslušnom kalendárnom roku. Podkladom pre stanovenie výšky úhrad za služby je vyúčtovacia faktúra za vykurovanie zaslaná zo strany dodávateľa tejto služby za príslušný kalendárny rok.
- Prenajímateľ vyúčtuje skutočnú úhradu služieb nájomcovi v podiele podľa bodu 1 tohto článku zmluvy samostatnou faktúrou, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej dodávateľskej faktúry od aktuálneho dodávateľa predmetných služieb .
- Nájomca sa zaväzuje uhradiť predmetnú faktúru za služby v lehote splatnosti.
- Nájomca sa zaväzuje, že bude počas doby platnosti zmluvy uplatňovať zásady prísnej hospodárnosti a osobitne zásady v úspornosti v spotrebe energií.

Čl. 7. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,

- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
- vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy
 - poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - platiť nájomné riadne a včas
 - užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržávajú v nebytových priestoroch
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť
 - odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa
 - stavebné úpravy, opravy v prenajatom priestore môže nájomca realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na úhradu. Nájomca zabezpečí ochranu podlahových krytín v prenajatých miestnostiach tak, aby z dôvodu manipulácie s uskladneným materiálom nedošlo k ich poškodeniu
 - viesť evidenciu všetkých podkladov, vzťahujúcich sa na jeho hospodárenie v prenajatých nebytových priestoroch
4. Pri nesplnení povinností uvedených v bode e) tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Schválené stavebné úpravy vykoná nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 6 zák.č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi úlohy požiarnej ochrany podľa § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu zabezpečovať v prenajatých priestoroch prenajímateľ. Prenajímateľ ako vlastník rovnako znáša všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 718/2002 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a bezpečnosti technických zaria-

dení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

10. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa: Obec Mníšek nad Hnilcom, Obecný úrad, Mníšek nad Hnilcom 292, 055 64. Písomnosti zo strany prenajímateľa budú doručované na adresu nájomcu: Mníšek nad Hnilcom č.292, 055 64.
11. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľov na účely ich kontroly.
12. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory neobmedzene – 24 hodín denne.

Čl. 8. Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Pri ukončení nájomného vzťahu vyhotoví prenajímateľ preberací protokol, s uvedením prípadných nedostatkov – závad na predmete nájmu.

Čl. 9. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán a o odsúhlasení Obecným zastupiteľstvom v Mníšku nad Hnilcom.
2. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že **odo dňa 01.01.2016** do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa obe riadili jej ustanoveniami, čím obom vznikli všetky práva a povinnosti z nej vyplývajúce.
3. Dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy zaniká platnosť a účinnosť nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 1. 1. 2011.
4. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1999 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, ktoré majú platnosť originálu, 3 vyhotovenia zmluvy obdrží prenajímateľ, 2 nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, jej obsah si prečítali, vysvetlili, porozumeli mu a na znak súhlasu ju svojimi podpismi potvrdzujú.
7. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby, t.j. Obce Mníšek nad Hnilcom v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Mníšku nad Hnilcom, dňa: 16. 12. 2016

Za prenajímateľa: Ing. Ľudovít Kujnišch

Za nájomcu: Michal Šveda