

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ : Mesto Svit

zastúpené primátorom mesta,
Miroslavom Škvarekom
IČO : 326 607
DIČ : 202 121 2754
Bankové spojenie : VÚB Poprad a. s., exp. Svit
IBAN : SK600200000000024727562
BIC : SUBASKBX
Číslo účtu : 247 27 - 562/0200
Sídlo : Hviezdoslavova 33, 059 21 Svit

1.2 Nájomca :

BUNTAVAR s.r.o
zastúpený konateľom : Jozefom Buňom, Michaelou Buňovou a Ing. Luciou Rusňákovou
IČO : 45 489 092
IČ DPH : SK 202 301 7568
Bankové spojenie : Sberkbank
Číslo účtu : 43 102 10706/3100
Sídlo : Jilemnického 306/1, 05921 Svit

Článok II. Všeobecné ustanovenia

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to prevádzkovej budovy na Jilemnického ulici s. č. 307 vo Svite (budova rehabilitačného strediska – plaváreň), postavenej na pozemku parc. č. 406/5, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 15.098 m², oba zapísané na Okresnom úrade v Poprade, Katastrálne územie Svit na liste vlastníctva č. 1.

Článok III. Predmet zmluvy

3.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory o výmere 20 m² nachádzajúce sa v objekte bližšie špecifikovanom v článku II. bod 2.1. tejto zmluvy.

3.2 Prenajímateľ prehlasuje, že prenajímaný nebytový priestor vrátane vybavenia je v užívania schopnom stave a je prenajímaný v súlade s ust. § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

3.3 Vybavením prenajatého nebytového priestoru je vnútorná inštalácia vody, elektriny, vykurovanie a sociálne zariadenie.

Článok IV. Účel nájmu

4.1 Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne za účelom využívania ako skladových a výrobných účelov.

Článok V. Doba trvania nájmu

5.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01. 02. 2015.

Článok VI. Nájomné

6.1 Nájomné je stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a Zásadami prenájmu nebytových priestorov schválených uznesením MsZ č. 35/2009 zo dňa 26. 03. 2009 dohodou zmluvných strán.

6.2 Ročná výška nájomného predstavuje sumu 21,58 € za 1m²/rok , t. j. spolu 431,60 €, slovom štyristo tridsať jeden eúr a päťdesiatosem centov..

6.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu uvedenej v bode 6.2 v prípade zvýšenia úrovne inflácie, a to 1 x ročne spravidla na začiatku kalendárneho roka. Výška nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka.

6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady (vodné, stočné) bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb vo výške predpokladaných ročných nákladov za prenajatý nebytový priestor BYTOVÉMU PODNIKU SVIT, s. r. o., s ktorým je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

6.5 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb vo výške predpokladaných ročných nákladov za prenajatý nebytový priestor na základe zmluvy uzatvorenej s Východoslovenskou distribučnou, a s., s ktorou je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VII. Splatnosť nájomného

7.1 Nájomné je splatné štvrťročne vopred vždy do konca prvého mesiaca príslušného štvrťroka. (t.j. 31. 01., 30. 04., 31. 07., 31.10.) vo výške ¼ dohodnutej platby t.j.107,90 €. Za hrubé porušenie povinností uvedené v bode 8.3 bude považované omeškanie nájomcu s platbou nájomného presahujúce 30 dní počítaných odo dňa jeho splatnosti.

7.2 Nájomca poukáže jednotlivé splátky nájomného na účet prenajímateľa do pokladne alebo prevodom z účtu samostatne, bez vystavenia faktúry na príslušnú splátku nájomného.

7.3 Dňom zaplatenia je deň pripísania dlžnej čiastky v prospech účtu prenajímateľa. Za každý deň omeškania sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% dlžnej sumy.

7.4 V prípade skončenia nájmu v priebehu roka prenajímateľ vyplatí nájomcovi nespotrebovanú časť nájomného, a to do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

7.5 Alikvótnu časť nájomného za rok 2015 a to I. Q uhradí nájomca vo výške 74,94 € do 28.2.2015.

Článok VIII. Skončenie nájmu

8.1 Nájomný vzťah je možné ukončiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán písomnou formou.

8.2 Túto nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou so 4 mesačnou výpovednou lehotou s výnimkou uvedenou v bode 8.3. tejto zmluvy. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.

8.3 Porušenie povinností uvedených v bodoch 4.1, 6.4, 6.5 a 7.1 posudzujú zmluvné strany ako hrubé porušenie zmluvných podmienok. V tomto prípade môže dotknutá zmluvná strana vypovedať túto zmluvu s 5 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.

8.4 V prípade akéhokoľvek skončenia nájomného vzťahu platí v otázke zhodnotenia prenajatých nebytových priestorov bližšie špecifikovaných v článku II. tejto zmluvy investíciami nájomcu vykonanými v súlade s touto zmluvou dohoda, že nájomca nebytové priestory ku dňu skončenia nájmu zanechá v užívaní schopnom stave vrátane bezodplatného odovzdania všetkých dovtedy vykonaných stavebných úprav a opráv. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a opravy výlučne s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

8.5 Dňom skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa nájomca zaväzuje uvoľniť nebytový priestor prenajatý podľa tejto zmluvy, odstrániť z neho všetok svoj majetok a uviesť ho do stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri nesplnení tohto záväzku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 € za každý deň omeškania s uvoľnením nebytového priestoru prenajatého podľa tejto zmluvy.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel.

9.2 Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu vždy v čase prevádzky minipivovaru tak, aby to nenarušilo jeho bežný chod, s výnimkou havarijných situácií.

9.3 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.

9.4 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

9.5 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch vo vlastníctve nájomcu.

9.6 Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

9.7 Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ak náklad za jednotlivú opravu alebo údržbu nepresiahne 100 € Škody, ktoré spôsobí nájomca svojím zavinením v priebehu nájmu, odstráni nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje poistiť zariadenie umiestnené v prenajímanom nebytovom priestore proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo jeho činnosťou.

9.8 Rozsiahlejšie opravy, úpravy a rekonštrukcie prenajatých nebytových priestorov môže nájomca vykonávať jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa výlučne na svoje náklady, bez nároku na protihodnotu v nadväznosti na článok VIII. bod 8.4 tejto zmluvy.

9.9 Väčší rozsah poškodení a závad, ktoré vzniknú bez jeho zavinenia v priebehu nájmu oznámi nájomca bezodkladne prenajímateľovi. Závady uvedené v tomto bode odstráni prenajímateľ v termíne dohodnutom s nájomcom.

9.10 Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu odpisy hmotného investičného majetku bude uplatňovať nájomca v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

9.11 Nájomca nebytový priestor uvedený v článku III. bod 3.1 upraví pre jeho užívania schopný stav na svoje náklady.

Článok X. Záverečné ustanovenia

10.1 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a všeobecné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka.

10.2 Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len formou písomných očíslovaných dodatkov so súhlasom oboch zmluvných strán.

10.3 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.

10.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.2.2015 v zmysle § 47a odsek 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.

10.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

10.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevyhovujúcich podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

10.8 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú na základe Uznesenia č. 145/2014 zo dňa 30.10.2014.

Vo Svite, dňa :22.1.2015

Prenajímateľ :

Nájomca :

v.r.

v.r.

v.r.

v.r.

.....
Miroslav Škvarek
primátor Mesta Svit

.....
BUNTAVAR s.r.o
Jozef Buňa

.....
BUNTAVAR s.r.o
Michaela Buňová

.....
BUNTAVAR s.r.o
Ing. Lucia Rusňáková