Zmluva č. 1/NB/2016

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:	**OBEC BREZANY**
sídlo:	**BREZANY č. 64, 010 04 Žilina 4**
zastúpený:	**Bc. Ivetou Brezianskou, starostkou obce**
bankové spojenie:	**PRIMA BANKA ŽILINA**
číslo účtu:	**3194043001/5600, IBAN SK73 5600 0000 003194043001**
IČO:	**00648973**
DIČ:	**2020689385**
2. Nájomca:	**AZS, s.r.o.**
Zastúpený:	**Antonom Síkorom, štatutárny orgán**
doklad o podnikaní:	**č. živn.registra 580-45638**
sídlo:	**ul. Bláhova č. 10, 010 04 ŽILINA-Bánová**
IČO:	**45581223**
DIČ :	**2023061601**
IČ DPH:	**SK2023061601**
Číslo účtu	**2920895774/1100**

3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II
Predmet nájmu a účel nájmu

1. Vlastníkom nehnuteľnosti – budovy so súp.č. 16 je OBEC BREZANY a je oprávnená predmet nájmu prenajať nájomcovi.

2. Predmet nájmu – prevádzka pohostinstva ŠPORTKLUB Brezany, Brezany č. 16, 010 04 Žilina 4.

3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený a tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

4. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať na vykonávanie pohostinských služieb v obci . Na základe tejto dohody správca a vlastník objektu prenecháva nájomcovi v zmysle zá.č. 116/90 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov tieto priestory v budove Obce Brezany pre prevádzku Športklub Brezany:

1. výčap a skladové priestory
2. hygienické zariadenie v zmysle zák.č. 125/95 Zb.
3. terasa
4. zariadenie nachádzajúce sa pri odovzdaní nebytových priestorov k nájmu :
5. Drevené stoly na terase 5 ks
6. Drevené lavice na terase 10 ks
7. Vstavaný gril na terase 1 ks
8. Elektrický ohrievač vody na WC 1 ks
9. Stolové sety – stôl + 2 lavice 1 ks

Predmet nájmu nie je ústredne vykurovaný, vykurovanie krbom. je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou.

10. Súhlas obce v zmysle ustanovení § 3 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. bol vydaný 09.08.2016.

Čl. III
Nájomné a služby

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 95 m2 a tento ho do nájmu prijíma.
2. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného nasledovne:

   a) **Mesačný nájom vo výške 100,00 €. Prenajímateľ neuplatňuje DPH z nájmu.**
   b) **Nájomné počas uzatvorenia prevádzky (zimné mesiace- november až marec) nájomcovi fakturované nebude.**

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť v 6- mesačných lehotách od účinnosti zmluvy, výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska.

4. Ostatné platby

a) **vodné- ročne- podľa stavu vodomeru** ku dňu odpisu v obci v cene za m3 stanovenej OZ Brezany;
b) **elektrická energia- ročne - podľa stavu elektromeru** ku dňu odpisu EE zo strany SSE a.s. v cene za kWh účtovanej SSE a.s. Žilina;
c) **za odvoz odpadu** v zmysle platného VZN OZ;.

d) **Úhradu nájomného** /nebytových priestorov a hnuteľných vecí/, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa resp. v hotovosti do pokladne Obecného úradu Brezany;
e) **Nájomné** sa uhrádza štvrťročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom a je splatné najneskôr do 30 dňa po ukončení toho-ktorého štvrťroka;

f) Úhradu za spotrebu vody , elektrickej energie- ročne do 14 dní po vystavení faktúry;

g) **Poplatok za vývoz komunálneho odpadu** po doručení rozhodnutia o vyrubení poplatku za komunálny odpad **do 30 dní od doručenia rozhodnutia**.

5. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania **vo výške 0,05 % z celkovej fakturovanej sumy za každý deň omeškania .**

6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru prenajímateľovi.

Čl. V
Doba nájmu

1. 1.Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 15.08.2016 do 31.10.2017**. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvy.

2. Prevádzka Športklub bude prevádzkovaná počas jarných, letných a jesenných mesiacov, počas zimných mesiacov bude prevádzka uzatvorená.

3. Nájomca v čase uzatvorenia prevádzky počas zimných mesiacov je povinný pri silných mrazoch zabezpečiť prekurovanie prevádzky, z dôvodu zabránenia škodám na majetku obce.

4. 2. Nájom zaniká uvedeným dňom. V prípade záujmu nájomcu, ako aj možností prenajímateľa o ďalšom nájme bude na základe žiadosti nájomcu, vypracovaný dodatok k dohode o predĺžení doby nájmu, pričom sa bude prihliadať na podnikateľské zámery nájomcu, stav, udržiavanie a čistotu prenajatých priestorov, spokojnosť zákazníkov s poskytovanými službami. .

5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
   a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
   b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. III tejto zmluvy,
   c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal (dohoda, že nájomca bude udržiavať v čistote hygienické zariadenie v budove po konaní futbalových zápasov, tréningov a pod.)
   d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
   e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
   f) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
   a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
   b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
   c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
7. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.

8. Výpovedná lehota je obojstranne **pri bode 3 a 4 jeden mesiac a pri bode 5 tri mesiace.** Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI
Ďalšie ustanovenia

1. Otváracie hodiny, ktoré musia byť podpísané starostom obce, tvoria prílohu č. 1 zmluvy o prenájme ... .

2. V prípade že prenajímateľovi budú podané sťažnosti na rušenie nočného kľudu, otváracie hodiny budú max. do 22,00 hod. .

3. 5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

4. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

5. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov , za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

6. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.

7. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.

9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.

10. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod.

11. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.

12. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.

13. Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

14. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Čl. VII
Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva kľúč, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom nájomcu.

2. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť 1 sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče. Za porušenie tejto povinnosti vzniká prenajímateľom právo na zmluvnú pokutu 0,10 € za každý deň omeškania.

4. Nájomca je oprávnený na vlastný náklad a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať zámenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a súčasne mu v zalepenej, podpismi a pečiatkou nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenajímateľa na použitie kľúča podľa tohto bodu sa vzťahuje čl. VI. bod 2.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. Zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, dva sú určené pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu .

3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ich účinnosť bude len po predchádzajúcom súhlase starostu obce, resp. Obecného zastupiteľstva Brezany.

4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Brezanoch dňa 11.08.2016

prenajímateľ:



(pečiatka a podpis)
OBEC BREZANY
Bc. Iveta BREZIANSKÁ, starostka obce

nájomca:



(pečiatka a podpis)
za AZV s.r.o. Anton Síkora
štatutárny orgán