

Zmluva
o prenájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajíateľ:

OBEC RUSKOV
Zastúpená RNDr. Martinom Smrčom
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN : SK47 7500 0000 0040 2957 7274
IČO: 00324671
NIE je platcom DPH

Nájomca:

Tomáš Burik
Ruskov 192, 044 19 Ruskov
Bankové spojenie : TATRA BANKA
IBAN : SK70 1100 0000 0029 3321 4739

II.
Predmet a účel zmluvy

Predmetom nájmu sú nebytové priestory telovýchovnej budovy v Ruskove súp. č. 267 na prízemí. Nájomca si prenajíma tieto priestory na zriadenie prevádzky RSK BAR:

- prevádzkové priestory pozostávajúce z 2 miestností 48 m²
- ostatné priestory (2 WC a časť chodby) 34 m²

Tieto nebytové priestory prenecháva prenajíateľ nájomcovi za účelom poskytovania pohostinských služieb bez možnosti ďalšieho nájmu.

Časť chodby a sociálne zariadenia (WC muži a ženy), ktoré sú predmetom nájmu TJ Lokomotíva Ruskov, budú spoločne využívané v rámci činnosti RSK Bar na základe vzájomnej dohody.

Čl. III
Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 01.08.2023 na dobu neurčitú.

Čl. IV
Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajíateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len služby).

2. Výška nájomného za prenajaté priestory je určená víťaznou ponukou nájomcu v rámci verejnej obchodnej súťaže, vyhlásenej prenajímateľom.
Ročná výška nájomného je 3720,00 € (slovom tritisícšesťsto dvadsať eur).
Výška nájomného za jeden mesiac je 310,00 € (slovom tristodesať eur).
Okrem nájomného je nájomca povinný znášať poplatky za energie, ktoré má vedené
3. Za služby platí nájomca **mesačne preddavky** vo výške **240,00 €** (slovom dvestoštyridsať eur).
V tejto položke sú zahrnuté mesačné preddavky na
 - zálohovú platbu za plyn na vykurovanie vo výške **95,00 €**
 - zálohovú platbu za dodávku elektrickej energie vo výške **145,00 €**
 - zálohová platba za vodu bude vyúčtovaná pri ročnom výpiseVývoz odpadu je nájomca povinný zabezpečiť si a hradiť v súlade so Zákonom o odpadoch a platným VZN o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Ruskov.
4. Nájomné spolu s preddavkami na služby sa platí mesačne vopred na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Ruskov a je splatné najneskôr do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na služby v dohodnutej výške a v lehote uvedenej v ods. 4, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
7. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.
8. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania ako v ods. 5.
9. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Stav a vybavenie nebytového priestoru v čase jeho odovzdávania spíšu zmluvné strany v preberacom protokole, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo ich podstatné zmeny

v nebytovom priestore. V takom prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Čl. VI Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou podľa podnikateľského zámeru, predloženého v rámci verejnej obchodnej súťaže o prenájom.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činností, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v budove.
3. Nájomca je povinný v nebytovom priestore dodržiavať bezpečnostné predpisy a zabezpečovať úlohy vyplývajúce zo zákona č. 214/2001 Z. z. o požiarnej ochrane vrátane jeho následných noviel a vykonávacích vyhlášok.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonávanie opráv.
6. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v ods. 7.
7. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien, zasklievanie okien, dezinfekciu, dezinsekciiu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovacích tesnení.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady, s výnimkou drobných úprav, za ktoré sa považujú zavedenie klimatizácie a bezpečnostného (poplašného) zariadenia na vlastné náklady nájomcu.
9. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.
11. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady.
12. Nájomca má nárok umiestniť si reklamu schválenú prenajímateľom nad vchodom do nebytového priestoru po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou.
2. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len z dôvodov uvedených v ods. 3 a 4.

3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
 - f) Opakovane nerešpektuje schválený prevádzkový čas
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
5. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ zmluva neustanovuje inak, vzťahujú sa na ňu ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení noviel a príslušné vykonávacie predpisy.
2. Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov k nej.
3. Zmluva je vyhotovená v troch origináloch, jeden pre nájomcu a dva pre prenajímateľa.

V Ruskove dňa 01.08.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Zmluva bola podpísaná zmluvnými stranami