Zmluva

o nájme nebytových priestorov

Článok I

Zmluvné strany:

1.1 **Prenajímateľ**: Obec Kráľovce
štatutárny zástupca: Radoslav Šimko
IČO: 00324388
bankové spojenie: VÚB Košice-centrum
číslo účtu: 6321-542/0200
(ďalej len ako prenajímateľ)

1.2 **Nájomca:**

Nájomca 1: Slavka Ivanová, SELA-MIX
Ploské 183, 04444 Ploské
IČO: 46867911 DIČ: 1049411363

Nájomca 2: J&J INTERIER s.r.o.
Prešovská cesta 47, 040 22 Košice
IČO: 47017449 DIČ: 2023711283

Článok II

2.1 Predmet a účel nájmu:

2.1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:
Bývala Základná škola , súpisne číslo 103, na parcele č. 131, zapísanej na LV č. 567, Katastrálne územie Kráľovce, Správa katastra Košice - okolie.

2.1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi časť nebytových priestorov vymedzených v bode 2.1.1 tejto zmluvy v nasledovnom rozsahu:
- Objekt bývalej ZŠ Kráľovce, číslo súpisne 103 na parcele číslo 131 – prízemie .
Povalu užíva prenajímateľ na skladové účely – nie je predmetom nájmu.

2.1.3 Nájomca, nehnuteľnosť vymedzenú v bode 2.1.2 preberá do nájmu a prehlasuje, že so stavom prenajatých nebytových priestorov sa oboznámil obhliadkou na mieste samom a nemá k ním výhrady.

2.1.4 Nájomca súhlasí s opravou interiéru na vlastné náklady, nakoľko investícia po odsúhlasení prenajímateľa bude odrátaná z ročného nájomného.

2.1.5 Nájomca je oprávnený v celom rozsahu predmet nájmu užívať pre svoje podnikateľské účely a to ako priestory určene na predaj textilu a s ním súvisiacich potrieb.

2.1.6 Nájomca nie je oprávnený ponechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.

2.2 Doba nájmu:

2.2.1 Táto zmluva o nájme sa uznáva na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.06.2013

2.3 Cena nájmu, platobné podmienky:

2.3.1 Zmluvné strany sa dohodli na ročné spoločné nájomné za každý i začatý rok vo výške 1 200Eur.
Nájomné za každý rok je splatné v mesačných splátkach vo výške 100 Eur, vždy do 20. dňa v mesiaci kalendárneho roku

2.3. 2 Počas celej doby nájmu náklady na všetky spotrebované média, v tom plyn, studená voda, elektrická energia prípadne iné v celom rozsahu znáša nájomca.
Za odvoz smetia je povinný nájomca uhrádzať ročne poplatky v stanovenej výške, podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Kráľovce.

Prenajímateľ sa zaväzuje za vývoz fekálií pred podpisom zmluvy. Nájomca si zabezpečí vývoz fekálií sám, na vlastné náklady platné od podpisu zmluvy, podľa svojho uváženia.

Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi zálohu na úhradu jednotlivých médií mesačne vo výške minimálne 150€, vždy do 20-tého dňa v príslušnom mesiaci. Prenajímateľ do 30 dní po vyúčtovaní jednotlivých médií od dodávateľov médií predloží vyúčtovanie nájomcovi za účelom konečného zúčtovania. V prípade vzniknutého nedoplatku nájomca tento uhradí prenajímateľovi do 7 dní od vyúčtovania, v prípade preplatku prenajímateľ tento vráti nájomcovi do 7 dní od vyúčtovania. Vzniknutý preplatok je oprávnený prenajímateľ započítať so svojimi prípadnými pohľadávkami voči nájomcovi.

2.4 **Práva a povinnosti zmluvných strán:**

2.4.1 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu strany spíšu zápisnicu, ktorú podpíšu obidvaja účastníci tejto zmluvy. V zápisnici bude opísaný najmä stav jednotlivých nebytových priestorov, včítane stavu meračov, jednotlivých dodávateľov médií.

2.4.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy spôsobom určeným v zmluve. Prenajímateľ je oprávnený požiadať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom, čo mu je nájomca povinný umožniť na požiadanie.

2.4.3 Prenajímateľ zabezpečí potrebné revízne
správy na riadne užívanie plynofikácie, elektro, prípadne iné na vlastné náklady.

2.4.4 Nájomca je povinný na svoje náklady starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda a udržiavať predmet nájmu tak, ako to určuje zmluva, najmä zabezpečovať jeho čistotu, pravidelne upratovanie, hygienické maľby, nátery a iné súvisiace s jeho bežnou údržbou.

2.4.5 Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržovaním predmetu nájmu v celom rozsahu.

2.4.6 Nájomca je povinný zabezpečiť voči odcudzeniu, zničeniu, ako aj poistiť všetky svoje hnuteľné veci, ktoré budú vnesené do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu a ktoré sú nevyhnutné na jeho podnikateľskú činnosť. Prenajímateľ neručí nájomcovi za vnesené veci do predmetu nájmu, ani za ich stratu, zničenie, či poškodenie.

2.4.7 Nájomca nie je oprávnený na prenajatých nehnuteľnostiach vykonať zmeny a stavebné úpravy, prípadne iné práce stavebného charakteru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak prenajímateľ dá nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav , nebude to mať vplyv na zmenu vlastníctva predmetu nájmu. Všetky náklady súvisiace so stavebnými úpravami znáša nájomca zo svojho a tieto sa stavajú majetkom prenajímateľa ako vlastníka nehnuteľností.

2.4.8 Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti požiarnej ochrany, civilnej ochrany, bezpečnosti práce, ochrany majetku a životného prostredia. Táto povinnosť sa vzťahuje i na zamestnancov nájomcu a jeho prípadných návštev.

2.4.9 Nájomca je povinný riadiť sa pokynmi prenajímateľa súvisiacimi s užívaním prenajatých priestorov, ktoré v písomnej forme odovzdá prenajímateľ nájomcovi, inak sa má za to, že platia všeobecne záväzne právne predpisy.

2.4.10 Nájomca plne zodpovedá za škody v prenajatých priestoroch spôsobené vlastným konaním, konaním jeho zamestnancov, prípadne návštev, počas platnosti zmluvy.

Článok III

3. **Skončenie nájmu:**

3.1 Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne i bez udania dôvodu.

3.2 Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Pre prípad porušenia povinnosti, ktoré sú označené ako podstatné povinnosti podľa tejto zmluvy, strany dohodli výpovednú lehotu jeden mesiac.

3.3 Ak medzi stranami nebolo dohodnuté inak, nájom ďalej zaniká:
- dohodou strán
- vstupom nájomcu do likvidácie, vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu, resp. zamietnutím návrhu na jeho vyhlásenie pre nedostatok majetku
- z iných dôvodov upravených v zákone

3.4 Ku dňu skončenia nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol poskytnutý do prenájmu a v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu s vykonaním hygienickej maľby. O vrátení predmetu nájmu spíšu strany zápisnicu, v ktorej bude zrejme v akom stave sa predmet nájmu nachádza, ďalej prehlásenie, že nájomca predmet nájmu odovzdáva a prenajímateľ ho preberá. Prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu odmietnuť prevziať, ak nie je vyprataný a nie je na ňom vykonaná hygienická maľba. Základnou podmienkou prevzatia predmetu nájmu zo strany prenajímateľa je podpísanie zápisnice o odovzdaní kľúčov zo strany nájomcu, inak bude prenajímateľ oprávnený účtovať náhradu škody vo výške dohodnutého nájomného aj po skončení dojednanej doby , do úplného odovzdania a prevzatia objektu a kľúčov.

3.5 V prípade, že nájomca ku dňu skončenia nájmu prenajaté priestory nevráti vypratané, prenajímateľ je oprávnený znemožniť mu a jeho zamestnancom prístup do priestorov a uvedené priestory vypratať na nebezpečenstvo a náklady nájomcu, s čím nájomca vyslovuje súhlas.

3.6 Zmluvné strany sa dohodli prednostné právo kúpy resp. nájmu v prospech nájomcu za predpokladu, že ponúkne najvýhodnejšie cenové podmienky.

Článok IV

4. **Záverečné dojednania :**

4.1 Na zmluvné vzťahy strán, v tejto zmluve neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších zmien a doplnkov, pričom obsah dohodnutý v tejto zmluve má prednosť pred všeobecne platnými ustanoveniami zákona. Ak sa niektoré ustanovenia tejto zmluvy stanú neplatnými, platia všeobecne záväzne platné predpisy.

4.2 Podstatné zmluvné povinnosti podľa tejto zmluvy sú povinnosti dohodnuté v bodoch: 2.1.4, 2.1.5, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, .

4.3 Prípadné vzniknuté spory sa zmluvné strany zaviazali riešiť zmierom , mimosúdnou cestou.

4.4 Pre platnosť tejto zmluvy je nevyhnutná dohoda o celom jej obsahu. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán.

4.5 Táto zmluva môže byť zmenená iba dodatkom, pre platnosť ktorého sa vyžaduje písomná forma a vzájomný súhlasný podpis zmluvnými stranami.

4.6 Zmluvné strany týmto prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, že ju neuzatvárajú v tiesni, v omyle a za nevýhodných podmienok, a že jej obsah si prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručné podpisujú.

v Kráľovciach dňa .....

prenajímateľ: nájomca 1:

nájomca 2: