

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2014

uzavretá v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

I. Zmluvné strany

Ako prenajímateľ:

Okresná knižnica Dávida Gutgesela
Sídlo: Radničné nám. 1, 085 01 Bardejov
Štatutárny orgán: Mgr.Ludmila Jászayová, riaditeľka
IČO: 37781570 DIČ: 2021467558
Číslo účtu: 3643364100/5600
IBAN: SK 2356000000003643364100
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. , pobočka Bardejov

a

ako nájomca:

Chateau wine eu s.r.o.
Sídlo firmy: Dlhý rad 1433/30, 085 01 Bardejov
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, Odd. Sro, vložka č. 28292/P
Štatutárny orgán: Kamil Cikoš-Pavličko, konateľ
IČO: 47311614
DIČ: SK2023807115
Č.účtu: SK3302000000003157378259
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, pobočka Bardejov

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v katastrálnom území Bardejov, Radničné nám. č.1, Bardejov, zapísaných v liste vlastníctva č.9134, súpisné číslo stavby 1 na parcele č. 873. Nehnutelnosť je vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK), Okresná knižnica Dávida Gutgesela v Bardejove je v zmysle § 10 ods. 2 a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení ako správca majetku oprávnený uzatvárať zmluvu o nájme nehnuteľného majetku s treťou osobou.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 113,52 m² . Schematický náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu k tejto zmluve. Predmetom nájmu nie sú žiadne hnutelné veci.

III.

Účel zmluvy

1. Nebytové priestory budú prenájaté za účelom zriadenia štýlovej vinotéky.

IV.

Doba prenájmu a jej skončenie

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 1. apríla 2014 a je uzatvorený na dobu neurčitú.
2. Nájomný pomer skončí písomnou dohodou zmluvných strán o skončení nájmu, alebo výpoveďou v zmysle § 10 zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na realizované úpravy a obvyklé opotrebenie.
4. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení výpovede.
5. Výpoveď musí byť daná písomne.

V.

Výška nájmu, platenie nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného je určená v zmysle § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenájaté priestory a plochy nasledovne:
Rozpis nájomného:

Účel využitia celkom/rok	plocha v m ²	sadzba za m ²	nájomné
Nebytové priestory			
Prevádzkové priestory:	84,78	92,71 €	7860,-€
Sociálne zariadenie a sklad:	28,74	55,32 €	1590,-€
Spolu:	113,52		9 450,-€

Ročná úhrada za služby:

a/ vykurovanie	113,08	27,86 €	3150,-€
b/dodávka elektrickej energie – podľa fakturácie (vlastný merač)			
c/vodné a stočné - podľa fakturácie (vlastný merač)			

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom celkom: 12 600,-€

2. Nájomca bude nájomné uhrádzať prenajímateľovi mesačne vopred na základe fakturácie, najneskôr do 28. kalendárneho dňa v mesiaci predchádzajúcom na účet prenajímateľa v splátkach po 1 050,- €. Prvá platba bude realizovaná do 15 dní od účinnosti zmluvy.
3. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a platieb za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. Nezaplatenie jednej splátky môže byť dôvodom na zrušenie nájomnej zmluvy.

5. Nájomca uzavrie s Východoslovenskou energetikou, a.s. Košice samostatnú zmluvu o odbere elektrickej energie.
6. Nájomca samostatnú zmluvu uzavrie aj s Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou o odbere vody. V prípade, že by toto nebolo zo závažných technických dôvodov možné, namontuje samostatný merač spotreby vody. Na základe toho skutočnú spotrebu vody bude dvakrát ročne, a to k 30.6. a 31.12. bežného roku kontrolovať ekonóm prenajímateľa. Na základe skutočného odberu bude prenajímateľ nájomcovi k rovnakému termínu fakturovať vodné a stočné. Nájomca je povinný uhradiť faktúru za spotrebu vody do dvoch týždňov od vystavenia faktúry.
7. Pre účely vyrovnania inflačných vplyvov bude výška nájomného valorizovaná na základe percentuálnej miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Sadzba za teplo bude nájomcovi upravovaná v závislosti od zmeny ceny za výrobu tepla. Zmena výšky nájomného a ceny za služby sa upraví dodatkom k zmluve každoročne. Nájomca sa zaväzuje k tomuto dodatku pristúpiť.
8. Na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva v Bardejove o platení dane z nehnuteľnosti podľa zákona č. 582/2004 Zb. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, je nájomca povinný platiť daň z nehnuteľnosti za priestory, v ktorých vykonáva podnikateľskú činnosť. Pre výpočet dane bude rozhodujúci Platobný výmer MsÚ v Bardejove. Rovnako je povinný platiť poplatky za odvoz komunálneho odpadu a zabezpečiť si vlastnú smetnú nádobu.

VI.

Stav prenajímaných priestorov

1. Prenajímateľ a nájomca na základe spoločnej obhliadky vykonanej ku dňu podpisu zmluvy potvrdzujú, že stav priestorov tvoriacich predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca môže akékoľvek stavebné úpravy na prenajatom majetku vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade vykonania akýchkoľvek úprav interiéru podľa potrieb nájomcu, tieto vykoná na vlastné náklady a po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a po skončení nájmu nebude požadovať žiadnu finančnú náhradu.
4. V prípade, že sa bude jednáť o stavebné úpravy podliehajúce stavebnému povoleniu na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Podmienky, za akých budú stavebné úpravy realizované, budú zmluvne upravené dodatkom k zmluve.
5. Prípadné stavebné úpravy sa nebudú posudzovať ako zhodnotenie objektu a nie je možné si nárokovať odrátanie vynaložených finančných prostriedkov z ceny nájmu.

VII.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajatý priestor používať len na účel uvedený v bode III. tejto zmluvy.
2. Nájomca si na vlastná náklady zabezpečí nádobu na komunálny odpad a uzavrie s Mestom Bardejov zmluvu o jeho odvoze v zmysle platného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Bardejov.
3. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. Zákon o ochrane pred požiarmi v súlade s vykonávacími predpismi a zmenami zákona. Prenajíateľ si vyhradzuje právo preventívnej protipožiarnej kontroly. V prípade požiaru v týchto priestoroch je nájomca povinný vykonať všetky opatrenia na uhasenie požiaru. Ak je požiar v takom rozsahu, že ho nie je možné zvládnuť, vyhlási požiarne poplach.
4. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory uvedené v č. II. tejto zmluvy v takom stave, v akom mu boli odovzdané a zabezpečovať bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas nájomného vzťahu. Zároveň je povinný udržiavať čistotu a poriadok v interiéri i exteriéri.
6. V zimných mesiacoch nájomca zabezpečí odhadzovanie snehu pred svojou prevádzkou.
7. Nájomca si bude na vlastné náklady zabezpečovať služby spojené s užívaním prenajatých priestorov a ich okolia a bežnú údržbu prenajatých priestorov.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť revízie elektrických a ďalších vyhradených technických zariadení a revízne správy prenajatých priestorov počas doby nájmu na vlastné náklady a revízne správy je povinný predložiť prenajíateľovi. Prípadné škody na majetku prenajíateľa vzniknuté v súvislosti so zanedbaním tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi.
9. Nájomca súhlasí s prístupom prenajíateľa do miestnosti s elektrickým rozvádzačom v prípade poruchy na elektrickom rozvode budovy.
10. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odovzdá včas prenajatý majetok v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané úpravy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11. Nájomca nesmie prenajaté priestory prenajať ani vypožičať inej osobe.
12. Prenajíateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku vnesenom do prenajatých priestorov nájomcom a osobami užívajúcimi predmet nájmu spolu s nájomcom.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré nevznikli prevádzkovaním činnosti nájomcu a ktoré má urobiť prenajíateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením si povinnosti.
14. Štatutárny zástupca prenajíateľa alebo ním určený splnomocnení pracovníci sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
15. Nájomca ručí prenajíateľovi za škody, ktoré zavinil sám a osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s činnosťou vykonávanou v prenajatých priestoroch.

16. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Označenie prevádzky bude riešené osobitnou dohodou.
17. Nájomca je povinný bez meškania oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa jeho údajov (sídlo, kontakty, zmena adresy pre zasielanie faktúr, a pod.).

VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať prenajímaný priestor uvedený v bode II. tejto zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie. O odovzdaní a prevzatí prenajatého majetku bude spísaný protokol.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajatý majetok užívať tak, aby na ňom nevznikla škoda. V prípade, že svojim konaním spôsobí škodu, zaväzuje sa ju odstrániť na vlastné náklady.
3. V prípade, ak predmet nájmu nebude možné počas platnosti zmluvy užívať v súlade s účelom prenájmu podľa tejto zmluvy z dôvodov, ktoré nezavinil nájomca a prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu nájomcu neodstráni v predmetnej nehnuteľnosti závalu, ktorá zhoršuje možnosť užívania predmetu nájmu na dohodnutý účel a služby, ktoré je povinný prenajímateľ poskytovať a ktorých poskytovanie je pod kontrolou prenajímateľa, má nájomca nárok na primeranú zľavu na nájomnom. Nárok na zodpovedajúcu zľavu na nájomnom vznikne nájomcovi aj vtedy, ak v dôsledku činnosti prenajímateľa dôjde k sťaženiu, alebo obmedzeniu podmienok užívania predmetu nájmu. Nájomca bude mať nárok na primeranú zľavu na nájomnom za dobu, počas ktorej nemohol byť predmet nájmu užívaný, alebo jeho užívanie bolo obmedzené.
4. V prípade, že prenajímateľ bude v objekte vykonávať akékoľvek práce a úpravy, ktoré môžu dočasne ovplyvniť chod prevádzky nájomcu, upozorní ho na to s časovým predstihom.

IX.

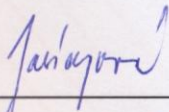
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr dňom jej schválenia v zmysle § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po vzájomnom súhlase oboch strán, pričom akákoľvek zmena alebo doplnok musia mať písomnú formu.
3. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v platnom znení a súvisiacimi platnými právnymi predpismi.

4. Táto zmluva sa vyhotovuje v šiestich vyhotoveniach, z ktorých po dve obdržia obaja účastníci zmluvy a dve vyhotovenia obdrží zriaďovateľ – Úrad Prešovského samosprávneho kraja v Prešove.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná podľa ich slobodnej vôle, zrozumiteľne, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove, dňa 14 -03- 2014

OKRESNÁ KNIŽNICA
Dávida GUTGESELA
Radničné námestie č.1
085 01 BARDEJOV



prenajímateľ
Mgr. Ľudmila Jászayová, riaditeľka

CHATEAU WINE EU s.r.o.
Dlhý rád 1433/30, 085 01 Bardejov
IČO 47 311 614
DIČ 2023807115



nájomca
Kamil Čikoš-Pavličko, konateľ

Zoznam príloh:

1. Schematický náčrt predmetu nájmu
2. List vlastníctva

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 28. 3. 2014

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 19. 3. 2014



MUDr. Peter Chudík

predseda

Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 24.03.2014

číslo: 2876/2014/ODDSM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 c) s prihliadnutím na § 17 písm. h) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 25/2010 dňa 2.3.2010 v platnom znení

s c h v a ľ u j e

Nájomnú zmluvu č. 1/2014 medzi prenajímateľom – Okresná knižnica Dávida Gutgesela so sídlom Radničné nám. 1, 085 01 Bardejov, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – Chateau wine eu s.r.o., so sídlom Dlhý rad 1433/30, 085 01 Bardejov, IČO: 47311614, uzatvorenú dňa 14.03.2014 v Bardejove na dobu neurčitú od 01.04.2014 za účelom zriadenia štýlovej vinotéky.

MUDr. Peter Chudík

predseda Prešovského samosprávneho kraja

Na základe plnomocenstva zo dňa 12.4.2006

Ing. Stanislav Kubánek, riaditeľ Úradu PSK

Na základe splnomocnenia zo dňa 24.3.2014

Ing. Ján Čopík, zástupca riaditeľa Úradu PSK

