

Zmluva č.7/ 2012

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa
zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi zmluvnými stranami (ďalej len zmluvné strany)

1. Bábkové divadlo na Rázcestí

Skuteckého 14, 975 90 Banská Bystrica
správca majetku BBSK
v zastúpení p. riaditeľka
Mgr. art. Iveta Škrípková
IČO: 359 85 351
DIČ: 2021496609
Číslo účtu: Štátna pokladnica 7000395737 / 8180

„ďalej len prenajímateľ“

a

2. Ing. Natália Ceglédiová

Slnecná 3812 / 24
974 04 Banská Bystrica

„ďalej len nájomca“

~ takto:

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, kaviareň, (špecifikácia nebytových priestorov), o výmere 41,10m², v budove nachádzajúcej sa na ul. Skuteckého 14, v Banskej Bystrici , nachádzajúcej sa na parcele č. 153, LV vedenom Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici. Správcom predmetnej nehnuteľnosti je Bábkové divadlo na Rázcestí.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a aj úhradu vzniknutých vedľajších nákladov.
3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom prevádzkovania kaviarne a to na predaj občerstvenia, doplnkového stravovania a predaj cukrovíniiek, v čase od **1.9.2012** do **30.9.2012** vrátane, t. j. (spolu21 hod. v mesiaci).

Článok II. Doba prenájmu

sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1.9.2012 do 30.9.2012 (vrátane)**.

Článok III. Výška nájomného

1. Výška nájomného je stanovená vo výške **9,87 €** za mesiac.
2. Nájomné je splatné vždy do 1 deň pred začatím prevádzky kaviarne v príslušnom mesiaci.
3. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom uhradenia do pokladnice BDNR.
4. Nájomné sa bude uhrádzať na základe príslušného výkazu, v ktorom bude uvedený skutočný stav hodín prevádzkovania bufetu. V prípade prekročenia 21 hod. dohodnutých v zmluve - sa hodiny budú načítavať, kým z toho nevznikne celý jeden deň a úhrada nájomného sa primerane zvýši. (článok IV. bod 2)
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a vedľajších nákladov prenajímateľovi je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle ustanovení § 369 odsk.1 Obchodného zákonníka v plnom znení.

Článok IV. Úhrada vedľajších nákladov

1. Vedľajšie náklady spojené s prevádzkovaním kaviarne za mesiac činia **1,99 €** v tom sú zahrnuté: energie, vodné, stočné, plyn a odvoz smeti.
2. V prípade, že sa rozšíri čas prevádzkovaných dní, primerane sa zmení výška nájomného a s tým spojených vedľajších nákladov.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol objednaný.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov ako aj hnuťelného majetku.

- Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časti do podnájmu inej osobe.
 4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
 5. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody, spôsobené zavinením konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
 6. Nájomca je povinný v prípade úprav na nehnuteľnosti vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.
 7. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO.
 8. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
 9. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
 10. Nájomca je povinný upratať prenajaté priestory a zabezpečiť, že budú čisté a nezávadne vždy denne po ukončení prevádzkovania bufetu.
 11. Nájomca je povinný zaistiť, aby návštevníci v prenajatom priestore nefajčili.
 12. Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z platných právnych predpisov súvisiacich s predajom daného sortimentu v prenajatom priestore.
 13. Dodatkom k zmluve je kalkulačný list, ktorý presne stanovuje cenu za prenájom nebytových priestorov a tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ich na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať účel užívania nebytového priestoru, resp. iné plnenie povinností nájomcu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
2. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, dva sú pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici 20.8.2012

Prenajímateľ:



Nájomca:



Príloha č.1 – Kalkulačný list

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 7 / 2012
uzatvorenej s nájomcom Ing. Natália Ceglédiová, Slnecná 3812 / 24, 974 04 Banská Bystrica , pre
výpočet nájomného a vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

1.Špecifikácia prenajatých priestorov

Celkom / kaviareň,sklad / 41,10 m²

2.Ročné nájomné za 1m² 100€

3.Výpočet nájomného za nebytové priestory

$41,10\text{m}^2 \times 100 \text{ €} / = 4.110 \text{ €} / \text{ročné} /$
 $4.110 \text{ €} / : 12 = 342,50 / \text{mesačne} /$
 $342,50 \text{ €} : 30 = 11,41 \text{ €} / \text{denne} /$
 $11,41 \text{ €} : 24 = 0,47 \text{ €} / \text{hodinové} /$

4.Vedľajšie prevádzkové náklady

$10.563 \text{ €} / \text{elektrika} / + 1.066 \text{ €} / \text{vodné, stočné} / + 1.511 \text{ €} / \text{odvoz smetí} / + 20.649 \text{ €} / \text{plyn} / =$
 $33.789 \text{ €} / \text{Spolu ročne} /$
 $33.789 \text{ €} : 12 = 2.815,75 \text{ €} / \text{mesačne} /$
 $2.815,75 \text{ €} : 30 = 93,85 \text{ €} / \text{denne} /$
 $93,85 \text{ €} : 24 = 3,91 \text{ €} / \text{hodinové} /$

ÚHRADA ZA MESIAC :

Nájomné /21.hod. mesačne / $0,47 \text{ €} \times 21 \text{ hod.} / = 9,87 \text{ €}$

Vedľajšie prevádzkové náklady :

$3,91 \text{ €} \times 21 \text{ hod.} / \text{Mesačne} = 82,11 \text{ €} : 41,10 \text{ m}^2 / \text{rozloha kaviarne} / =$
 $= 1,99 \text{ €}$

S P O L U : Úhrada za mesiac 11,86 €

Prenajímateľ:



Nájomca :



V Banskej Bystrici : 20.8.2012