

Zmluva
o nájme a prenájme nebytových priestorov v Dome služieb

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Štôla, 059 37 Štôla 29**
zastúpená: Martinom Hajkom – starostom obce
IČO: 00691836
DIČO: 2021202425
Bankové spojenie: SK60 1100 0000 0029 2286 3952

a

Nájomca: **Jozef Kantor, s.r.o., 059 37 Štôla 51**
zastúpená: Jurajom Geršičom, Štôla 51
IČO: 44653956
DIČO: 2022788922
Bankové spojenie: SK64 0200 0000 0025 8069 4756

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom časti nebytových priestorov v Dome služieb, 059 37 Štôla 55 vedenej na LV č. 1 na parcele KN-C 514 v k.ú. Štôla o výmere podlahovej plochy 180 m².
2. Prenajímaná plocha pozostáva z kuchyne, skladu potravín, sociálneho zariadenia, skladu, zádveria, reštaurácie.

Čl. 3
Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory uvedené v čl. 2 užívať na podnikanie v oblasti poskytovania reštauračných služieb.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. 4
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.7.2017 – 30.6.2022 v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva v Štôle č. 17/2017/198a/2017 zo dňa 30.5.2017.
2. Po uplynutí nájmu uvedeného v bode 1 nájomca má prednostné právo na pokračovanie nájmu za vopred dohodnutých podmienok.

Čl. 5. Platobné podmienky

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov uvedených v predmete zmluvy sa stanovuje 2 787,96 € ročne. Mesačné nájomné sa stanovuje na 232,33 €.
2. Dohodnuté nájomné je splatné do 25. dňa v príslušnom mesiaci vopred, prevodom na účet obce alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu.
3. Výška nájmu sa bude prehodnocovať v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva v Štôle č. 17/2017/198a/2017 zo dňa 30.5.2017 1x ročne k termínu 1. júl bežného roka.
4. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté platby za odber elektrickej energie, plynu, vody, odkanalizovanie a komunálne odpady. Tieto platby uhradí nájomca, podľa osobitného zjednaní, priamou platbou u jednotlivých zmluvných dodávateľov, alebo podľa podružných meračov hlavnému odberateľovi.

Čl. 6. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca môže prenajaté nebytové priestory používať len v rozsahu určenom v zmluve.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca bude dodržiavať otváracie hodiny v reštauračnom zariadení (kuchyňa a ostatná prevádzka) potvrdené obcou.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej či fyzickej osobe.
5. V prípade nedodržania bodov 1 až 4 tohto článku prestane byť prenajímateľ touto zmluvou v plnom rozsahu viazaný.
6. V prípade predaja prenajatých priestorov má nájomca prednostné právo na kúpu prenajatých priestorov.
7. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytový priestor k užívaniu v spôsobilom stave. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
8. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
9. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať drobnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv v rozsahu stanovenom občianskym zákonníkom.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť stavbu, ktorá je predmetom nájmu. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch vykoná nájomca.

12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
13. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
14. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
16. Nájomca nemôže na majetok Obce Štôla zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
17. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takomto prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Čl. 7.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - na základe vzájomnej dohody,
 - účastníci môžu písomne vypovedať zmluvu aj z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné a miestne poplatky v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť odo dňa jeho doručenia nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný uhradiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. 8.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch právne rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží dve jej vyhotovenia.
2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.

3. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, vyhlasujú, že zmluvu neuzatvorili v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými a očíslovanými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami.
5. Touto zmluvou sa ruší Zmluva o nájme a prenájme nebytových priestorov zo dňa 31.3.2009 a Dodatky k nej č. 1/2010 zo dňa 23.2.2010 a č. 2/2012 zo dňa 3.7.2012.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť po podpísaní oboma zmluvnými stranami a účinnosť 1 deň po zverejnení.

č.j.: OS 278-001/2017
V Štôle, 29.6.2017

29.6.2017
V Štôle, dňa.....

29.6.2017
V Štôle, dňa.....

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ

Zverejnená: 29.6.2017
Účinnosť: 30.6.2017