

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov v budove Reštaurácie, Zákopčie Stred č. 838

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Zákopčie**
v zastúpení starostom obce Ing. Františkom Hažíkom
Sídlo: Stred 824, 023 11 Zákopčie
Bankové spojenie: Prima banka Čadca
Číslo účtu:
IBAN:
IČO: 00314358
DIČ: 2020553337
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Obchodné meno: **MAIT, s r. o.**
Štatutár: **Martin Magát**
Sídlo: Gercenova2, 851 01 Bratislava - Petržalka
Sídlo podnikania: Zákopčie Stred 838, 023 11 Zákopčie
IČO: 47615214
DIČ: *902 406 796*
Živnostenský list:

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú podľa § 3 Zákona č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 48/2014 B zo dňa 10. 11. 2014, túto zmluvu o nájme.
2. Predmetom prenájmu je poskytnutie nebytových priestorov objektu Reštaurácie v časti Stred č. 838 vrátane terasy, za účelom prevádzky pohostinstva. Výmera prenajatých priestorov je 516,05 m². Vo výmere nie je započítaná plocha terasy.
3. Prenajímateľ, ako vlastník nehnuteľnosti, prenajíma nájomcovi na čas prenájmu nebytových priestorov hnutel'ne veci podľa inventúrneho súpisu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. III
Doba prenájmu

1. Nebytové priestory v budove 838 prenajímateľ prenajíma nájomcovi **na dobu určitú** s platnosťou od **02. 12. 2014 do 01. 12. 2015.**

Čl. IV
Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného bola schválená Obecným zastupiteľstvom dňa 10. 11. 2014 uznesením č. 48/2014 B vo výške **80 eur/mesiac.**
2. Nájomca je povinný platiť nájomné pravidelne, **každý mesiac vopred**, tzn. platbu nájomného za ďalší kalendárny mesiac je potrebné uhradiť vždy do konca predchádzajúceho kalendárneho mesiaca

a to správcovi nebytových priestorov: Obec Zákopčie, Prima banka, číslo účtu _____ alebo v hotovosti **do pokladne OÚ Zákopčie.**

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmluvnú pokutu **20 €** za každú upomienku zaslanú nájomcovi doporučené do vlastných rúk. Prenajímateľ má právo zaslať nájomcovi upomienku prípade ak nájomník je 60 dní v omeškaní so splatným nájomným a ostatnými platbami súvisiacimi s užívaním bytu. Upomienku možno posielat' opakovane s lehotou medzi upomienkami minimálne 20 dní. Prenajímateľ z dôvodu úhrady zmluvnej pokuty za upomienku vystaví nájomcovi samostatný doklad.“

Čl. V **Podmienky zmluvy**

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatú časť nehnuteľnosti spôsobom dohodnutým v zmluve, to znamená na podnikanie - **prevádzkovanie pohostinstva a kultúrnych akcií.**

2. Zmeny o prenájme nehnuteľnosti alebo jej časti alebo prenájme hnutelných vecí je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa k tomu prenajímateľa pred ich vynaložením zmluvne zaviazal.

3. Ak vydá prenajímateľ súhlas s vykonaním zmeny a vynaložením nákladov, je takýto súhlas považovaný za platný iba ak bude vykonaný písomnou formou.

4. Nájomca vystupuje vo vlastných podnikateľských aktivitách ako samostatný právny subjekt.

5. Nájomca bude v rámci svojej prevádzkovej činnosti hradiť všetky ostatné náklady spojené s prevádzkovaním: bežnú údržbu prenajatej nehnuteľnosti alebo jej časti alebo prenájmu hnutelných vecí, vykurovanie na základe vyúčtovania Obcou Zákopčie, dodávku elektrickej energie, odvoz TKO, vodné a stočné, na základe vyúčtovania spoločnosťou SEVAK, vykonávanie všetkých revízií na zariadeniach na zabezpečenie požiarnej ochrany a ochrany bezpečnosti práce v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z, prílohy č. 1, IV. časť, písm. B/h a podľa prílohy č. 10 tejto vyhlášky, zabezpečiť 1-krát ročne odbornú prehliadku plynového kotla v období pred alebo po vykurovacej sezóne.

6. Ak dôjde k zmene právnych predpisov, zmene sadziieb úhrad za užívanie nehnuteľnosti alebo jej časti, odpisových sadziieb, daňových predpisov, poistného, zmeny hospodárskeho vývoja organizácie, ekonomického vývoja v štáte a inflácie, zmluvné strany sa dohodli, že tieto skutočnosti nájomcovi oznámi a upraví dodatkom k zmluve.

7. a) prenajímateľ odporúča nájomcovi poistiť zásoby a prípadné vlastné zariadenia

b) v termíne najneskôr do 1 mesiaca po podpísaní zmluvy o prenájme predloží nájomca prenajímateľovi potvrdenie o uzatvorení poistnej zmluvy ak bola poistná zmluva uzatvorená. Súčasne za zaväzuje každú poistnú udalosť (vlámanie, živelnú udalosť, atď.) hlásiť ihneď, najneskôr do 24 hodín po zistení prenajímateľovi.

c) náklady na odstránenie závad vzniknutých z titulu vlámania, krádeže na objekte a zariadení prenajímateľa hradí a zabezpečuje nájomca.

d) Obec Zákopčie v prípadnej poistnej udalosti hradí náklady spojené s odstránením škody iba do výšky úhrady poisťovňou.

e) náklady spojené s odstránením porúch chladiarenských zariadení a motorov hradí prevádzkovateľ, t. j. nájomca na vlastné náklady.

8. Nájomca je povinný umožniť obhliadku spôsobu užívania prenajatej časti nehnuteľnosti alebo hnutelných vecí prenajímateľovi alebo jeho zástupcovi. Prenajímateľ oznámi termín obhliadky aspoň jeden deň vopred nájomcovi.

Čl. VI **Výpoveď nájomnej zmluvy a výpovedná lehota**

1. Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

2. Zrušiť nájomnú zmluvu je možné dohodou alebo písomnou výpoveďou.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace. V prípade nájmu hnutelných vecí je výpovedná lehota tiež tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca je povinný vrátiť časť nehnuteľností ako aj hnutelné veci v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, a ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci zodpovedá nájomník za takúto škodu a je povinný ju hradiť.
5. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo ak nájomca bol upozornený na to, že nezaplatil nájomné v termíne podľa Čl. IV bod 2 alebo neplatí všetky plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov, prípadne nedovoleným spôsobom porušuje a nedodržiava podmienky nájomnej zmluvy, môže prenajímateľ okamžite pri zistení hore uvedených skutočností a následnom oznámení okamžitej výpovede nájomcovi zrušiť nájomnú zmluvu.
Termín okamžitej výpovede s uvoľnením a vrátením nebytových priestorov stanoví prenajímateľ.
6. Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred ukončením nájmu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenajatie prehliadku nebytových priestorov za prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch a každá zmluvná strana si po podpísaní ponechá jedno vyhotovenie.
2. Zmluva je právoplatná dňom podpísania obidvoch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby bol elektromer pre časť budovy reštaurácie č. 838 prihlásený na nového nájomcu, ktorý je uvedený v Čl. I, bod 2.
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zápis o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov Reštaurácie v časti Zákopčie Stred č. 838.

V Zákopčí, dňa 01. 12. 2014

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ

