

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1/2018 / UzOZ č. 2/4/2018-2 zo dňa 04.07.2018

Prenajímateľ: Obec Nižná Slaná, Námestie SNP č. 54, 049 23 Nižná Slaná
zast. Ing. Jánom Vielohom – starostom obce
IČO: 00328596

Nájomca: Štefan Bolaček
RČ :
Nižná Slaná, 1
IČO:35 127 147

uzatvárajú v zmysle ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a predpisov túto **zmluvu o nájme nebytových priestorov:**

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov v obci Nižná Slaná na prevádzku „ poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu na základe Osvedčenia o živnostenskom oprávnení č. OŽP vydaného OÚ Rožňava odbor živnostenského podnikania, Špitálska 3, 048 01 Rožňava.
2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do užívania samostatnú časť nehnuteľnosti, časť budovy nachádzajúcej sa na parcele číslo 802/2 v k. ú. Nižná Slaná, ul. Dobšinská č. 84, časť Nižnoslanská baňa s celkovou plochou 173,5 m²
3. a pozemok p. č. 802/1 v k. ú. Nižná Slaná časť Nižnoslanská baňa zapísaný na LV 504 - zastavaná plocha o výmere 3993 m².
4. Nájomca preberá predmet zmluvy a prehlasuje, že je oboznámený s jeho stavom.
5. Nájomca je oprávnený uvedený pozemok využívať v celosti, ako súčasť k prenajatej nehnuteľnosti – samostatná časť budovy ul. Dobšinská 84.
6. Nájomca je povinný uvedený pozemok udržiavať v čistote, najmä zabrániť vzniku zhromažďovania a uskladňovania odpadov akéhokoľvek druhu. Akékoľvek terénne úpravy a práce môže vykonávať až po schválení obecným zastupiteľstvom, alebo starostom obce.
7. Nájomca nesmie uvedený pozemok, alebo jeho časť dať bez písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.

Článok II.

Doba nájmu

Dohodnuté nájomné, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od : 01. októbra 2018.
2. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške 1095 Eur/rok, za prenajatú plochu o výmere 173,5 m², slovom Jedentisícdeväťdesiatpäť Eur, (6,31 Eura/m²/rok). V uvedenom nájomnom nie sú zahrnuté zálohové platby za spotrebu elektrickej energie, vody, TKO, kúrenie a pod.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** je splatné mesačne, vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Nájomné sa bude platiť v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo prevodom na jeho účet vedený vo VÚB a.s. pobočka Rožňava č.

25628582/0200 IBAN SK23 0200 0000 0000 2562 8582, **Výška mesačného nájomného je 91,25 Eur.**

4. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom za pozemok** vo výške **1,- Eur / ročne** – spolu vo výške slovom **Jedno euro**, ktoré bude uhradené do pokladne OÚ.
5. Nájom nehnuteľnosti vymedzený v čl. I. tejto zmluvy je oslobodený od dane z pridanej hodnoty v zmysle § 35 zákona NR SR č. 289/1995 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.

Článok III.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca zabezpečuje v priestoroch, prenajatých touto zmluvou na svoje náklady aj všetky opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktoré sú definované stavebným zákonom 50/1976Zb. V znení neskorších zmien a predpisov, ktoré nespádajú pod technické zhodnotenie stavby a tieto sa stávajú súčasťou priestorov a budovy aj v prípade ukončenia nájmu t. j. vrátane prevedených udržiavacích a rekonštrukčných prác. Výdavky na tieto opravy sú súčasťou nákladov nájomcu.
2. Prenajímateľ sa bude podieľať 50% platby za stály mesačný poplatok (istič) budova bývalej kolkárne. Tento poplatok bude zaúčtovaný pri ročnom vyúčtovaní spotreby energie.
3. Nájomca predloží pri ročnom zúčtovaní – vyúčtovanie za elektrickú energiu od VSE a. s. - a po odpočte spotrebovanej energie v novo zrekonštruovanej časti budovy bude uhradená nájomcovi obcou skutočná spotreba elektrickej energie v zrekonštruovanej časti budovy bývalej kolkárne.
4. Prenajímateľ prenechá nájomcovi predmet tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok stanovených touto zmluvou. Odovzdanie predmetu zmluvy nájomcovi zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom pracovníka zodpovedného za prenájom nebytových priestorov 1 deň pred termínom začatia nájmu.
5. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom a jeho prevzatí nájomcom sa spíše „ Protokol o technickom stave nebytových priestorov“, protokol sa spíše i pri odovzdávaní predmetu zmluvy z nájmu a to najneskôr 1 deň po skončení nájmu.
6. V prípade neuhradenia dohodnutých finančných čiastok v zmluvou dohodnutej výške a čase je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi okrem neuhradenej platby i všetky trovy spojené s jej vymáhaním spolu s úrokmi z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania.
7. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet zmluvy vymedzený v čl. I. so starostlivosťou riadneho hospodára a počas nájmu ho udržiavať na svoje náklady , zabezpečiť ochranu objektu uvedených priestorov pred odcudzením, stratou, zámenou a znášať náklady s tým spojené. Nájomca sa zaväzuje udržiavať priestory v stave spôsobilom na užívanie, udržiavať čistotu a poriadok pred vstupom do prenajatých priestorov a v blízkom okolí prenajatých priestorov v zimnom aj letnom období.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu vymedzený v čl. I ods. 2 len na účely uvedené v čl. I ods. 1 a počas trvania zmluvy má zakázané predmet zmluvy dať do podnájmu inej právnickej, alebo fyzickej osobe.
9. Nájomca sa zaväzuje počas nájmu nevykonávať na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy a technologické zmeny, ktoré by menili jeho charakter a účel.
10. Nájomca sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu uviesť priestory do pôvodného stavu a zabezpečiť na svoje náklady odstránenie škôd vzniknutých počas nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady vykonanie technologických úkonov nutných pre zabezpečenie plynulej funkčnosti predmetu zmluvy (revízie, technologické prehliadky a pod.) Je povinný neodkladne hlásiť prenajímateľovi

všetky prekážky, ktoré by mu znemožňovali plnenie podmienok tejto zmluvy. V prípade havárie, alebo iných mimoriadnych udalostí je povinný vyžiadať účasť zodpovedného zástupcu prenajímateľa pri vyšetrowaní.

12. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako neoddeliteľnú súčasť svojej hospodárskej činnosti v zmysle zákona SNR č. 314/2001 v znení neskorších predpisov.

Článok IV.

Vznik, zmena a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
2. Táto zmluva môže byť doplnená, alebo zmenená písomnou dohodou zmluvných strán formou písomných dodatkov po vzájomnom odsúhlasení a potvrdení prenajímateľom a nájomcom, inak je zmena či doplnenie neplatné.
3. Nájomca môže predmet zmluvy vrátiť prenajímateľovi aj pred skončením zmluvne dohodnutej doby nájmu o čom prenajímateľa vyrozumie 30 dní vopred. V prípade nedodržania podmienok tejto zmluvy je zodpovedná zmluvná strana povinná zabezpečiť nápravu bez zbytočného odkladu. Počas platnosti zmluvy môže zmluva zaniknúť v nasledovných prípadoch :
 - A. dohodou oboch zmluvných strán
 - B. vypovedaním jednej zo zmluvných strán, najmenej však jeden mesiac vopred
 - C. nedodržaním zmluvných podmienok alebo porušením všeobecne platných právnych predpisov.Výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede jednou zo zmluvných strán ostatným zmluvným stranám.
4. V prípade brannej pohotovosti alebo inej mimoriadnej situácie končí nájom predmetu tejto zmluvy do 48 hodín po ich vyhlásení. Do tejto doby je nájomca povinný priestory vyprázdniť, uviesť do pôvodného stavu a odovzdať ich prenajímateľovi. V prípade volieb, referenda je nájomca povinný sprístupniť sociálne zariadenia – WC – pre potreby členov volebných komisií a zamestnancov obecného úradu. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov je vyhotovená v dvoch exemplároch. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými právnymi predpismi a zvlášť ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona o nájme a prenájme nebytových priestorov.
5. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 exemplár. Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Nižnej Slanej dňa 04.09.2018

.....
Ing. Ján Vieloha
Prenajímateľ

.....
Štefan Bolaček
Nájomca: