

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov č. 2/2015

I. Z m l u v n é s t r a n y

- 1.1. Prenajímateľ: **Obec Zázrivá**
Sídlo: Obecný úrad Zázrivá, Stred 409, 027 05 Zázrivá
zast.: JUDr. Matúš Mních – starosta obce
Bankové spojenie: VÚB a.s. Dolný Kubín
číslo účtu: 17627-432/0200
IČO: 00315010
- 1.2. Nájomca: **TANTA s.r.o**
zast.: Tatiana Prílepková – konateľ spoločnosti
Sídlo: Havrania 5, 027 05 Zázrivá
IČO: 48 082 058

II. P r e d m e t z m l u v y

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – prevádzkovej budovy, súp.č. 166, postavenej na KN parc. č. 462/1 - zast. plocha o výmere 695 m² k.ú. Zázrivá. Prenajímateľ touto zmluvou dáva do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove súp. č. 166 o celkovej výmere podlahovej plochy **82,81 m²**, pozostávajúce z budúcich nájomcom prerobených priestorov nasledovne:

Priestory	Využitie	Plocha m ²
sklad - poschodie	skladové	1,5
nefajčiar	obchodné	31,53
bar	obchodné	7,69
fajčiar	obchodné	21,95
šatňa	ostatné	3,1
WC zamestnanci	ostatné	2,9
WC dámy	ostatné	2,9
WC páni	ostatné	3,85
plocha priečok	ostatné	3,29
sklad - prízemie	skladové	4,1
spolu plocha k nájmu		82,81

Situačný náčrt tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy

- 2.2. Vyššie uvedené nehnuteľnosti prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu pre účely zriadenia priestorov zriadenie kaviarne - denného baru.

2.3. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu – prevádzka denného baru.

III. D o b a n á j m u

3.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, so začiatkom **od 1. 4. 2015 do 31. 12. 2019**, s možnosťou prednostného predĺženia nájmu. Nájomné bude vyrubované až od termínu spustenia prevádzky zariadenia Kaviareň – denný bar, najneskôr však **od 1. 6. 2015**. Dátum spustenia prevádzky sa bude považovať dátum vystavenia potvrdenia – schválenia otváracích hodín prevádzky.

IV. C e n a n á j m u

4.1. Nájomca si uplatňuje zľavu nájomného v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce Zázrivá č. 2-04-2008 o určovaní obvyklého nájomného nebytových priestorov vo vlastníctve obce, v § 4 Spoločné ustanovenia Bod (3) Začínajúcim podnikateľom sa výška nájomného po vzájomnej dohode zmluvných strán na dobu prvých 10 mesiacov nájmu nebytového priestoru zníži o 30 % a to ročne v termíne **od 1. 4. 2015 do 31. 1. 2016** :

994,90 € v obchodných priestoroch,

41,64 € v skladových priestoroch,

59,63 € v ostatných priestoroch.

Ročný nájom predstavuje sumu **1 096,17 €**.

Priestory	Využitie	Jednotková cena €/m2/rok	Plocha m2	1. rok nájmu 30% zľava začínajúcim podnikateľom	Spolu/mesiac 30% zľava začínajúcim podnikateľom
sklad - poschodie	skladové	10,622	1,5	11,15 €	
nefajčiar	obchodné	23,235	31,53	512,82 €	
bar	obchodné	23,235	7,69	125,07 €	
fajčiar	obchodné	23,235	21,95	357,01 €	
šatňa	ostatné	5,311	3,1	11,52 €	
WC zamestnanci	ostatné	5,311	2,9	10,78 €	
WC dámy	ostatné	5,311	2,9	10,78 €	
WC páni	ostatné	5,311	3,85	14,31 €	
plocha priečok	ostatné	5,311	3,29	12,23 €	
sklad - prízemie	skladové	10,622	4,1	30,49 €	
Spolu plocha			82,81		
Spolu cena/rok				1 096,17 €	91,35 €

Nájomné po ostatnú dobu nájmu od termínu spustenia prevádzky zariadenia Kaviareň – denný bar, najneskôr však od **1. 6. 2015**, je stanovené v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce Zázrivá č. 2-04-2008 o určovaní obvyklého nájomného nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zázrivá, a to ročne:

1 421,28 € v obchodných priestoroch,

59,48 € v skladových priestoroch,

85,19 € v ostatných priestoroch.

Ročný nájom predstavuje sumu **1 565,96 €**.

Priestory	Využitie	Jednotková cena €/m2/rok	Plocha m2	Spolu €/rok	Spolu/mesiac
sklad - poschodie	skladové	10,622	1,5	15,93	
nefajčiar	obchodné	23,235	31,53	732,60	
bar	obchodné	23,235	7,69	178,68	
fajčiar	obchodné	23,235	21,95	510,01	
šatňa	ostatné	5,311	3,1	16,46	
WC zamestnanci	ostatné	5,311	2,9	15,40	
WC dámy	ostatné	5,311	2,9	15,40	
WC páni	ostatné	5,311	3,85	20,45	
plocha priečok	ostatné	5,311	3,29	17,47	
sklad - prízemie	skladové	10,622	4,1	43,55	
Spolu plocha			82,81		
Spolu cena/rok				1 565,96 €	130,50 €

4.2. Nájomné prvých 10 mesiacov, v termíne **od 1. 4. 2015 do 31. 1. 2016**, podľa bodu 4.1 je splatné vždy vopred na nasledujúci mesiac do 15-teho dňa príslušného mesiaca v mesačných splátkach, ktorých výška predstavuje sumu **91,35 €**.

4.3. Nájomné ďalšie mesiace, v termíne **od 1.2.2016 do 31. 12. 2019** podľa bodu 4.1 je splatné vždy vopred na nasledujúci mesiac do 15-teho dňa príslušného mesiaca v mesačných splátkach, ktorých výška predstavuje sumu **130,50 €**

4.4 Nájomca hradí mesačné preddavky za služby v celkovej výške **12,- €**. Počiatočný stav vodomera je 20,420 m3. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- vodné a stočné = 144,- €/rok

=====

spolu = 144,- €/rok

4.5 Nájomné spolu s preddavkami za služby, je povinný nájomca platiť mesačne prevodným príkazom na účet č. 17627-432/0200, vedený vo VÚB, a.s. Dolný Kubín, alebo v pokladni Ocu Zázrivá a je splatné 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

- 4.6 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, je tento povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.7 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, v závislosti od zmeny sadzieb za nájom nebytových priestorov v príslušnom VZN Obce Zázrivá
- 4.8 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytové priestory môže užívať obmedzene len preto, že prenájomca si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

V. Vzájomné práva a povinnosti

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie, to znamená 82,81 m² čistej vydláždenej podlahovej plochy, steny omietnuté omalované, ak sa nedohodnú zmluvné strany inak.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
- 5.3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 5.4. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý touto zmluvou. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytové priestory užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje držať prenajaté priestory v čistote a poriadku, a to pravidelným upratovaním prenajatých a priestorov. Za prenajatý priestor sa pre tento účel považuje aj chodbička pri hlavnom vchode do budovy, schody na poschodie ako aj chodbička pred vchodom do prevádzky.
- 5.6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie užívať nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, rekonštrukcií a modernizácii objektu.
- 5.7. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady v nasledovnom rozsahu:
- maľovanie priestorov, výmena armatúr, žiaroviek a žiariviek, výmena sanitárnych zariadení, výmena podlahovín, elektrických vypínačov a zásuviek.
- 5.8. Nájomca je povinný včas a riadne platiť nájomné.
- 5.9. Nájomca je povinný bez odkladu oznámiť prenájomca potrebu opráv, ktoré nie sú bežné, a súčasne umožniť aj ich vykonávanie. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 5.10. Nájomca je povinný do 30 minút od vzniku havárie v objekte, kde sa prenajaté priestory nachádzajú, umožniť prenájomca prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvodom energií, vody...)
- 5.11. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, zatiaľ čo poistenie stavby a nehnuteľnosti je povinnosťou prenájomca.

5.12. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

5.13. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi odovzdať v zapečatenej obálke s označením mena nájomcu po jednom kľúči od každej prenajatej miestnosti k zabezpečeniu vstupu v havarijných situáciách.

5.14. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi po skončení nájmu odovzdať priestory v pôvodnom stave.

VI. Osobitné dojednania

6.1. Technické zhodnotenie objektov predmetu, vykonané nájomcom podľa tejto zmluvy, bude v súlade s platnými predpismi odpisovať nájomca.

6.2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí s umiestnením pôvodného firemného označenia nájomcu, vrátane reklamy, logo a farebného prevedenia na predmete nájmu.

VII. Skončenie nájmu

Nájomný pomer môže zaniknúť len z týchto dôvodov:

- uplynutím doby
- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou podľa zák. 116/1990 Zb., v takomto prípade je výpovedná lehota tri mesiace.

Ku dňu skončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v užívaní schopnom stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu.

V prípade, že nájomca nebytové priestory neodovzdá prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- € za každý deň nesplnenia tejto povinnosti.

Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému, vrátane úhrady za služby.

VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. Spory, ktoré by mohli vzniknúť z tejto zmluvy v súvislosti s ňou, budú riešené najprv dohodou zmluvných strán na úrovni štatutárnych alebo splnomocnených zástupcov.

8.2. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah, dopĺňovať a upresňovať túto zmluvu len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve.

- 8.3.** Zmluvné strany zanechávajú všetko, čo by mohlo viesť k prípadným rozporom a zaväzujú sa poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie platnosti a realizáciu tejto zmluvy.
- 8.4.** Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Nekonajú v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou túto zmluvu obojstranne vlastnoručne podpisujú.
- 8.5.** Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- 8.6.** Zmluva je napísaná v štyroch origináloch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.

V Zázrivej, dňa 27. 3 . 2015

JUDr. Matúš mních
Starosta obce

Tatiana Prílepková

Prenajímateľ:

Nájomca: