

Zmluva
o nájme nebytových priestorov v Dome služieb

Článok I
Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Štôla, 059 37 Štôla 29**
Zastúpená: Vladimír Mierka – starosta obce
IČO: 00691836
DIČ: 2021202425
IBAN: SK48 5600 0000 0016 7775 4001

a

Nájomca: **Lomanec s. r. o.**
Sídlo: Patria 131, 059 37 Štôla
Zastúpená: Marek Mičunda - konateľ
IČO: 55861831
DIČ: 2122176914
IBAN: SK02 1100 0000 0029 4817 2199

Článok II
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 92 m² a vonkajšej drevenej neprekrytej terasy s rozlohou 55,2 m² (11,5 x 4,8 m) nachádzajúcej sa na JZ strane budovy.
2. Prenajímaná plocha časti nebytových priestorov v Dome služieb pozostáva z kuchyne bez zariadenia, skladu potravín, sociálneho zariadenia, skladu, zádveria, reštaurácie bez zariadenia.
3. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
4. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok III
Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory a terasu uvedené v článku II. užívať na podnikanie v oblasti poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu - prevádzka „Piváreň“ na základe podnikateľského zámeru, ktorý bol predložený spolu so žiadosťou dňa 4.3.2024 pod číslom OS-65-001/2024.

2. Nájomca sa zaväzuje rozšíriť služby prevádzky pivárne o poskytovanie reštauračných služieb najneskôr do 31.12.2025.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory a terasu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje prevádzku pivárne otvoriť najneskôr dňa 01.07.2024.

Článok IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 28.5.2024 – 30.4.2029.
2. Po uplynutí nájmu uvedeného v bode 1 nájomca má prednostné právo na pokračovanie nájmu za vopred dohodnutých podmienok.
3. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah. Takáto zmena bude vykonaná vo forme dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Článok V Platobné podmienky

1. **Nájomné** za prenájom nebytových priestorov uvedených v predmete zmluvy sa stanovuje na základe **uznesenia** Obecného zastupiteľstva obce Štôla č. **11/2024/135** konaného dňa 27.03.2024 **na 2 100,00 € /rok 2024, 3600,00 € /rok 2025, 2026, 2027, 2028 a 1200 € /rok 2029**.
Mesačné nájomné za mesiac 05/2024, 06/2024, 07/2024 sa stanovuje na 200,00 €/mesiac.
Mesačné nájomné za mesiace 08/2024 až 04/2029 sa stanovuje na 300,00 eur/mesiac.
1. Nájomné za mesiac, v ktorom táto zmluva nadobudne účinnosť, je splatné do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vo výške 200,00 eur/mesiac máj 2024. Nájomné za každý ďalší mesiac je splatné vopred vždy do 10. dňa daného mesiaca za daný mesiac vo výške splátky 200 eur (slovom dvesto eur) za mesiac jún a júl 2024 a 300,00 eur (tristo eur) za každý ďalší mesiac na účet č. IBAN SK48 5600 0000 0016 7775 4001.
2. Prípadná zmena výšky nájomného stanovená Obecným zastupiteľstvom Štôla sa upraví dodatkom zmluvy.
3. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté platby za odber elektrickej energie, plynu, vody, stočné. Tieto platby uhradí nájomca podľa osobitného zjednania priamou platbou u jednotlivých zmluvných dodávateľov, alebo podľa podružných meračov hlavnému odberateľovi.
4. Poplatok za komunálne odpady hradí nájomca obci na základe rozhodnutia Obce Štôla.
5. Nájomca zabezpečí údržbu verejného priestranstva v okolí budovy Domu služieb na vlastné náklady.

Článok VI

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 je povinný dodržiavať prevádzkovú dobu schválenú Obcou Štôla pre prevádzku „Piváreň“ denne v čase od 07.00 do 22.00 hodiny a pre vonkajšiu terasu v čase od 9.00 do 21.30 hodiny.
4. Nájomca je povinný dodržiavať nočný klud a zabezpečiť, aby jeho prevádzka nerušila obyvateľov susedných nehnuteľností.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej či fyzickej osobe.
6. V prípade nedodržania bodov 1 až 5 tohto článku prestane byť prenajímateľ touto zmluvou v plnom rozsahu viazaný.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržiavajú.
8. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť čistenie a upratovanie priestorov predmetu nájmu, drobnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv v rozsahu stanovenom Občianskym zákonníkom.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv na predmete nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
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 nájomca povinný sám strážiť a ochraňovať.
13. Nájomca zodpovedá za prenajaté priestory a v prípade poškodenia prenajatého majetku je povinný vzniknutú škodu uhradiť v plnom rozsahu a odstrániť na vlastné náklady.
14. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi 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.

15. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
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.

Článok VII

Ukončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu ukončiť 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 3 mesiace 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.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

2. Táto zmluva je vyhotovená na základe **uznesenia** Obecného zastupiteľstva obce Štôla č. **11/2024/135** konaného dňa 27.03.2024.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
5. 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.
6. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými a očíslovanými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť po podpísaní oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 29.5.2024.

Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s Nariadením európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

V Štôle dňa

V Štôle dňa

.....
Nájomca
Lomanec s. r. o
Marek Mičunda – konateľ

.....
Prenajímateľ
Obec Štôla
Vladimír Mierka – starosta obce