

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších doplnkov.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Ladomirová
Adresa: Ladomirová 33, 090 03 Ladomirová
Štatutár: PhDr. Vladislav Cuper – starosta obce
IČO: 00330671
DIČ: 202 080 8757
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. (pobočka Svidník)
Číslo účtu IBAN: SK79 5600 0000 0036 3611 0014
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca:

Obchodné meno: ESKLASE s.r.o.
Sídlo: Beňadikovce 35
Štatutárny zástupca: Mgr. Martina Dulebová
IČO: 50150821
(ďalej len nájomca)

Dňa 08.12.2017 schválilo Obecné zastupiteľstvo v Ladomirovej uznesením 09/12/2017 prenájom nebytových priestorov za účelom zriadenia „KAVIARNE“.

Článok I. Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu - nehnuteľnosť v k. ú. Ladomirová, zapísaných na LV 1, číslo parcely KN C 315.

1.2 Predmetom nájmu je nebytový kancelárskych priestorov nachádzajúci sa na prízemí Obecného úradu v Ladomirovej (vľavo) o výmere 70 m². List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

1.3 Prenajímateľ dáva priestory nehnuteľnosti vo vlastníctve obce Ladomirová špecifikované v Článku I. do užívania nájomcovi a nájomca ich preberá do užívania.

1.4 Prenajímateľ sa taktiež zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie obecných(verejných) toaliet počas celej doby plynutia nájmu.

Článok II. Účel a doba nájmu

2.1 Nájomca preberá predmet zmluvy do nájmu za účelom jeho využitia ako objektu na zriadenie „KAVIARENĽ“ na dobu určitú, a to do 31.05.2025, od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, s opciou na ďalších 5 rokov.

2.2 V zmysle predchádzajúceho bodu sa doba nájmu automaticky predlžuje o 5 rokov, ak nájomca minimálne 4 mesiace pred uplynutím pôvodnej doby nájmu, písomne oznámi prenajímateľovi, že má záujem na takomto predĺžení doby nájmu.

2.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Článok III. Nájomné

3.1 Nájomné bolo stanovené dohodou ako nájomné 300,00,- EUR (slovom: tristo euro) / rok. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za energie, iba za dobu užívania prevádzky, pričom je povinný minimálne 2 týždne pred uzatvorením prevádzky, listom oznámiť Obecnému úradu Ladomirová, jej dočasné resp. trvalé uzatvorenie. Nájomné v uvedenej výške bolo stanovené z dôvodu, že nájomca vynaloží investície na úpravu a rekonštrukciu prenajatých priestorov, ale aj investície na prijatie zamestnanca do pracovnoprávneho vzťahu, ktoré majú činiť na dobu nájmu minimálne vo výške 5 000,00,- EUR.

3.2 Nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním priestorov uhrádza nájomca vždy do 20. dňa v mesiaci nasledujúceho po príslušnom roku. Pod pojem úhrada za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov sa rozumie úhrada nájomného, a to bez energií.

Článok IV. Povinnosti zmluvných strán

4.1 Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do nájmu.

4.2 Nájomca je povinný financovať a organizovať prevádzku prenajatých priestorov na vlastné náklady.

4.3 Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, ak ide o jeho využívanie v súlade s čl. II., bod 2.1. Súhlas prenajímateľa k prenechaniu predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe podľa prvej vety sa považuje za udelený podpísaním tejto zmluvy.

4.4 Nájomca je povinný vytvoriť podmienky, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a aby nedošlo k ohrozeniu majetku prenajímateľa, zároveň zodpovedá za podnájomcu.

4.5 Účtovné odpisy technického zhodnotenia financovaného nájomcom odpisuje počas doby nájmu nájomca. Pri predčasnom ukončení nájmu zo strany prenajímateľa sa investície stanú predmetom dohody zmluvných strán o finančnom vyrovnaní na základe znaleckého posudku o zhodnotení majetku prenajímateľa.

4.6 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel užívania. Účel užívania je možné meniť, iba po dohode oboch zmluvných strán.

4.7 Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu počas celej doby trvania nájomného vzťahu. Zároveň zodpovedá a znáša škodu za vzniknuté havárie a poistné udalosti, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4.8 Nájomca môže na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu a opravy, avšak tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu a poškodzovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu.

4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy môžu len na základe vzájomného súhlasu.

4.10 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, v prípade, že prenajímateľ sa rozhodne prenajatú nehnuteľnosť predať má predkupné právo v prospech nájomcu.

Článok V. Skončenie nájmu

5.1 Nájom je dojednaný na dobu určitú, a to do 31.05.2025, s možnosťou opcie uvedenej v čl. II., bod 2.2 tejto zmluvy.

5.2 Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy počas doby plynutia nájmu (od 01.06.2018 do 31.05.2025) len v prípade ak nájomca poruší ustanovenia plynúce z tejto zmluvy t.j. využíva priestor na iný účel ako mu bol schválený, neuhradí nájomné ani po výzve prenajímateľa.

5.3 Výpoveď musí mať písomnú podobu a výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení výpovede.

5.4 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom končí uplynutím výpovednej doby, je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v posledný deň výpovednej doby.

5.5 Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi Predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu, aby nájomca uviedol Predmet nájmu do takéhoto stavu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

6.1 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a jej účinnosť nastane dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia ustanovením zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnu dohodou.

6.4 Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

6.5 Zmluva bola vypracovaná v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva prevezme prenajímateľ a dva nájomca.

6.6 Zmluvné strany prehlasujú, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli, čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

V Ladamirovej dňa, 01.06.2018

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
PhDr. Vladislav Cuper
Starosta obce

.....
Mgr. Martina Dulebová
konateľ s. r. o.