

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov a o odmene za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Čl. I.**Z m l u v n é s t r a n y**

Prenajímateľ: **Mesto Poltár**
 v zastúpení: **Pavel G a v a l e c - primátor mesta**
 IČO: 00316342
 Bankové spojenie: č. ú. 22127352/0200, VÚB a.s., expozitúra Poltár

Nájomca: **ORANGE GROUP s.r.o.**
 Ul. Petöfiho 8, 984 01 Lučenec
 IČO : 45 335 630
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu B. Bystrica v oddiel: Sro, vložka číslo: 17434/S
 Bankové spojenie:

Čl. II**Ú v o d n é u s t a n o v e n i e.**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby vedenej na LV č.1 k.ú. Poltár so súpisným číslom 590/23 na parcele C KN č. 2273 /bývalý hotel Krištál/.
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica oddiel Sro, vložka číslo: 17434/S vykonávajúca svoj predmet činnosti zapísaný v živnostenskom a obchodnom registri.

Čl. III**P r e d m e t a ú č e l n á j m u.**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na druhom nadzemnom podlaží budovy uvedenej v Čl. II bod 1., vrátane schodišťa z prvého na druhé nadzemné podlažie a vestibulu.
 Ďalej prenecháva do prenájmu suterén, kde sa nachádza plynová kotolňa a skladovacie priestory so samostatným vchodom do týchto priestorov.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov a príslušenstva je **458 m²** ,
 z toho je podlahová plocha :

a) spoločenská miestnosť	153 m ²	e) izby a banketka	67 m ²
b) kuchyňa	22 m ²	f) chodby a schodište, vestibul	102 m ²
c) kancelárske priestory	23 m ²	g) skladové priestory	50 m ²
d) hygienické zar., WC	41 m ²	h) pivničné priestory	

3. Súbor nebytových priestorov sa nájomcovi prenecháva na vykonávanie jeho podnikateľskej činnosti a to na výkon predmetu činnosti ako reštauračného a stravovacieho zariadenia.

Čl. IV

D o b a n á j m u .

Nájom sa uzatvára na **dobu určitú** od **01.10.2013** do **30.09.2018**.

Čl.V

N á j o m n é a ú h r a d a z a s l u ž b y p o s k y t n u t é s n á j m o m n e b y t o v é h o p r i e s t o r u .

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť nájomné.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celý súbor nebytových priestorov vo výške **4.800 € ročne**.
3. Prvá platba nájomného bude vo výške troch mesačných splátok, t.j. **1.200 €** na účet prenajímateľa a je splatná k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, ďalšie nájomné bude hradené v mesačných splátkach vo výške **400 €** prevodom na účet prenajímateľa a je splatné k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v ods. 3, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného budú spoločne prehodnocovať a meniť v závislosti na raste inflácie
6. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na média (plyn, vodné, stočné a elektrická energia) bude znášať nájomca, ktorý uzavrie s príslušnými dodávateľmi zmluvy.
7. Prenajímateľ zabezpečí poistenie budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú. Nájomca sa bude podieľať na poistení budovy vo výške **30 € ročne**. Poistenie ďalšieho majetku nachádzajúceho sa v objekte prenajatých nebytových priestorov hradí nájomca na základe samostatnej zmluvy, ktorú si uzavrie s poisťovňou.
8. Nájomca sa zaväzuje vybaviť prenajaté nebytové priestory tak, aby slúžili účelu prevádzkovania a zabezpečenia reštauračného a stravovacieho zariadenia. Nájomca sa zaväzuje vybaviť prenajímané nebytové priestory vrátane kuchyne, lapačov tukov, zabezpečenia vykurovania nebytových priestorov technickými zariadeniami, bojleru na ohrev vody a montážou výtahu. Zoznam technických zariadení je uvedený v osobitnej prílohe č. 2 k tejto nájomnej zmluve. Technické zariadenia vrátane výtahu a lapača tukov zostávajú vlastníctvom prenajímateľa ako príslušenstvo nebytových priestorov. Vybavenie kuchyne, ktoré zabezpečí nájomca na vlastné náklady zostáva po ukončení nájmu vo vlastníctve nájomcu.
9. Výška nákladov vynaložených nájomcom na technické zariadenia uvedené v prílohe č.2 sa započíta s dohodnutou výškou nájmu za predpokladu, že výber dodávateľov technických zariadení bude koordinovaný zo strany prenajímateľa a aj nájomcu.
10. V prípade uskutočnenia akejkoľvek spoločenskej akcie v priestoroch reštaurácie Krištál pred dátumom začatia nájmu sa nájomca zaväzuje uhradiť do pokladne MsÚ Poltár poplatok 50 € za každú spoločenskú akciu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet prenájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý ho bude v tomto stave na svoje náklady udržiavať. O prevzatí objektu bude spísaný samostatný záznam s presným uvedením hnutel'ného majetku nachádzajúceho sa v nebytových priestoroch, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takom prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
4. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
7. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 8.
8. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje bežnú údržbu a prevádzka práce, napr. : vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien a výkladov, zasklievanie okien a výkladov údržbu, výmeny a opravy roliet, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovačových tesnení.
9. Okrem prípadov uvedených v odseku 10 nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
10. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zavedenie klimatizácie, poplašného zariadenia.
11. Nájomca nemôže predmet nájmu prenechať inému.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť prenajaté priestory z hľadiska protipožiarnej prevencie v súlade s platnými predpismi a viesť príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.
13. Mesto Poltár ako vlastník reštaurácie Krištál' podporí nájomcu v jeho podnikateľských aktivitách.

Čl. VII.

Skončenie nájmu.

1. Nájom dojednaný na určitý čas skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný .
2. Zmluvné strany sa dohodli na opcii po uplynutí doby nájmu, ktorú musí uplatniť nájomca 6 mesiacov pred ukončením dohodnutej doby nájmu.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v ods. 4 a 5.

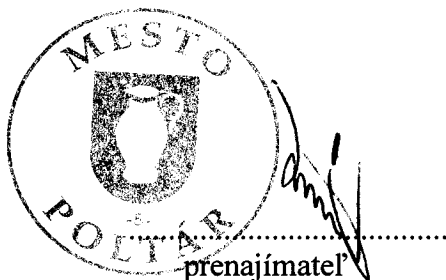
4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor do prenájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dojednané užívanie
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona
6. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. VIII

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení. Ak zmluva nie je zverejnená do siedmych dní odo dňa uzavretia, môže druhá zmluvná strana podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

V Poltári 07. 10. 2013



ORANGE GROUP s.r.o.
ul. Petöfiova 8
934 01 Lučenec
IČO: 45 335 630

.....
nájomca

Zoznam technických zariadení, ktoré po ukončení nájmu zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa bez nároku na finančné vyrovnanie.

- 1. Lapač tukov do kuchyne**
- 2. Bojler na ohrev vody do WC**
- 3. Kúrenie prenajatých nebytových priestorov**
- 4. Priemyselný výťah**