

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

m e d z i

**Prenajímateľom:** Obec Nálepkovo

so sídlom: Stredný riadok 384/1, 053 33 Nálepkovo

zastúpený: Dušanom Slivkom, starostom obce

IČO: 00329 398

a

**Nájomcom:**

Matej Dunčko

sídlo: Osloboditeľov 71/57, 053 14 Spišský Štvrtok, SR

IČO: 34525254

zapísaný na Obvodnom úrade v Poprade v živnostenskom registri pod číslom: 704-5630.

## I.

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súpisné číslo 387, nachádzajúcej sa v kat. území Nálepkovo na pozemku parc. č. 229/1 a 229/6, zapísanej na Správe katastra v Gelnici na liste vlastníctva č. 1.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 140,70 m<sup>2</sup> podlahovej plochy, z toho:

miestnosť č. 1, č. 7 a č. 8 .....	103,80 m <sup>2</sup> ,
schodište č. 2 a č. 5 .....	9,40 m <sup>2</sup> ,
sklad č. 4, č. 3 a č. 6 .....	17,30 m <sup>2</sup> ,
WC č. 9 a chodba č. 10 .....	10,20 m <sup>2</sup> .
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v odseku 1 a 2 tohto článku na výkon podnikateľskej činnosti nájomcu, pri rešpektovaní predmetu činnosti zapísaných v živnostenskom registri nájomcu a s tým súvisiace administratívne činnosti (prevádzka cukrárne - lahôdky a ďalšie).
4. Zmena účelu nájmu predmetných nebytových priestorov môže byť vykonaná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

## **II.**

### **Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začína dňom 1.01.2012.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.

## **III.**

### **Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 8,30 €/m<sup>2</sup> za rok. Celková výška nájomného za rok je 1 167,80 € (slovom Tisícstošesťdesiat sedem eur a osemdesiat centov). Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného štvrťročne, ktorého výška je 291,95 €.
2. Splaťnosť nájomného je do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Platby nájomného bude nájomca vykonávať buď bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, číslo účtu: 24024-592/0200 vedeného vo VUB, a.s., pob. Spišská Nová Ves alebo priamo do pokladne prenajímateľa.
3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako tri dni prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu aj poplatok z omeškania v zmysle § 4 NV SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ si vzhľadom na infláciu a zmeny cien vyhradzuje možnosť prehodnotenia výšky nájomného, a to v poslednom mesiaci príslušného kalendárneho roka na nasledujúci kalendárny rok.

## **IV.**

### **Úhrada služieb spojených s nájmom**

1. Spotreba elektrickej energie, vodné a stočné a miestny poplatok za odpad nie sú zahrnuté v nájmomnom.
2. Spotrebu elektrickej energie bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi. Za tým účelom predchádzajúci nájomca s nájmomcom zabezpečia prepis odberateľa elektrickej energie u dodávateľa tohto média.
3. Vodné a stočné a miestny poplatok za odpad bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi – obci Nálepko vo na základe vystavených faktúr.
4. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu a údržbu chodníkov patriacich k nehnuteľnosti.

## V.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacia práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
4. Pri neplnení povinností uvedených v bode 1 a 3 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
6. Ak nájomca vynaloží na predmet nájmu náklady pri oprave, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ, nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba.
7. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škody nevznikli následkom jeho prevádzky.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

10. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, aj keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomností zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
14. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa na účely ich kontroly.
15. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.)
16. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v akúkoľvek dennú aj nočnú hodinu. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.

## VI.

### Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - c) výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca viac ako jeden mesiac napriek písomnej výzve prenajímateľa mešká s platením nájomného.
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli dve výpovedné lehoty:

- a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškani s platením úhrady za nájom,
  - b) dvanásťmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strany v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.
3. Nájom zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
  4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr 5. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.
  5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonajú v písomnej forme.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
3. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu v súlade s čl. VI. bod. 4 za prenajímateľa bude oprávnená spísať osoba poverená starostom obce v deň odovzdávania a preberania predmetu nájmu.
4. Túto zmluvu o nájme nebytových priestorov schválilo Obecné zastupiteľstvo Nálepko vo v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uznesením číslo 136/2011-OZ na svojom rokovaní dňa 21.12.2011
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dvoch vyhotoveniach.
6. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním zmluvnými stranami a účinnosť od 1.01.2012.

- 6 -

7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Nálepkovce, dňa 28.12.2011