

**Zmluva číslo: 2011/05/001  
o nájme nebytových priestorov**

**uzatvorená v zmysle §-u 3 zákona č. 116/1990 Zb.  
o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších zmien a doplnkov**

**Zmluvné strany**

**1. Prenajímateľ: Obec Dúbravica**

sídlo: **Dúbravica 29, 976 33 Poniky**

zastúpená: **Lubomírom ŠESTÁKOM**, starostom obce

IČO: **00313408**

DIČ: **2021115811**

Bankové spojenie: **Dexia banka Slovensko a.s., Banská Bystrica**

Číslo účtu: **1266634005/5600**

**a**

**2. Nájomca : Marta HOLÍKOVÁ**

sídlo: **Dúbravica 11, 976 33 Poniky**

zastúpená: **Martou Holikovou**

tel. číslo: **0915952011**

IČO: **34986359**

DIČ : **1020565139, IČ DPH SK 1020565139**

Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa a.s.**

Číslo účtu: **50216248/0900**

**Článok I  
Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania (prenájmu) nebytové priestory v časti budovy „Kultúrny dom“, Dúbravica 29, situovaný na pozemku parcely č. 1, vedenej na LV č. 1, vo vlastníctve Obec Dúbravica, katastrálne územie Dúbravica. Jedná sa o nasledovné nebytové priestory :

- miestnosť o výmere	50,00 m <sup>2</sup>
- WC o výmere	20,50 m <sup>2</sup>
- Verejné priestranstvo	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu k prenájmu</b>	<b>91,50 m<sup>2</sup></b>

2. Odovzdanie a prevzatie prenajatých priestorov bude vykonané zápisnične s uvedením skutočného stavu prenajatých priestorov. Zápis o prevzatí priestorov bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako **príloha č.1**. Nájomca je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

## **Článok II**

### **Účel a spôsob nájmu**

1. V priestoroch prenechaných nájomcovi do užívania podľa Článku I, bod. 1 sa nájomca zaväzuje:
  - a / na vlastné náklady vypracovať projektovú dokumentáciu za účelom zmeny užívania jestvujúceho objektu na Bistro - Espresso, asanovať vstupné priestory, jestvujúce priestory a sociálne zariadenia rekonštruovať a zrealizovať ďalšie úpravy v zmysle predloženého projektu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.
  - b / užívať tieto priestory pre svoju činnosť za účelom prevádzky Bistra - Espresso, na ktoré má oprávnenie podľa živnostenského listu, alebo iného oprávnenia tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaných priestorov a nerušil pri tom okolie. Obmedziť hlavne nadmernú hlučnosť, zápach a pod. Práce s výbušninami a nebezpečnými horľavinami v užívaných priestoroch a v priestore nádvorí sa zakazujú. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie prenajať užívané priestory ďalšiemu užívateľovi.
2. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na tovare a zariadení nájomcu umiestnenom v predmete nájmu.

## **Článok III**

### **Doba trvania nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 10 rokov, odo dňa podpísania tejto zmluvy.
  2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu okamžite, ak:
    - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
    - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
    - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
    - d) nájomca prenechá prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu majiteľa.
- Nájom končí dňom doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Za doručení výpoveď sa považuje, aj nájomcom odmietnuté prijatie výpovede alebo ju pošta vráti ako nedoručení.
3. Prenajímateľ má právo na odstúpenie od zmluvy bez nároku na vrátenie preinvestovaných finančných prostriedkov nájomcovi z nasledovných dôvodov :
    - a) ak nájomca do jedného mesiaca odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy

- nepožiadá príslušné inštitúcie o povolenie na prevádzku bistra,
- b) ak nájomca do troch mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezačne prevádzku Bistra - Espresso.
4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa pred uplynutím doby trvania nájmu uvedenej v článku III ods. 1 tejto zmluvy, je tento povinný uhradiť nájomcovi alikvotnú časť preinvestovaných a prenajímateľom odsúhlasených finančných prostriedkov, investovaných nájomcom do zhodnotenia, rekonštrukcie priestorov. Výška preinvestovaných nákladov bude odsúhlasená dodatkom k tejto zmluve najneskôr do 30 dní od jej podpisu.

#### **Článok IV**

##### **Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom**

1. Výška nájomného za prenájom užívaných priestorov uvedených v článku I – predmet zmluvy je medzi zmluvnými stranami dohodnutá : nebytové priestory 20.-€ za m<sup>2</sup>/rok, WC 10.-€ za m<sup>2</sup> / rok, verejné priestranstvo 4.- € za m<sup>2</sup> / rok. Pri stanovení výšky nájomného bolo prihliadané na záväzok prenajímateľa zrekonštruovať v objekte predmetu nájmu vstupný priestor KD a sociálne zariadenia pre ženy a mužov a ďalšie stavebné úpravy v budove a jej okolí v zmysle predloženého projektu.
2. Preukázanie preinvestovanej čiastky bude vykonané rozpisom materiálu s uvedením jednotlivých položiek, ktoré budú odsúhlasené majiteľom objektu, stavebnou komisiou. Do preinvestovanej čiastky nebudú započítané náklady na vybavenie objektu, ak nie sú s objektom pevne spojené alebo netvoria súčasť stavby.
3. Nájomné je splatné mesačne jednou sumou, najneskôršie do 30. dňa príslušného mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.  
- variabilný symbol uvádzať číslo zmluvy 201105001,  
- špecifický symbol uvádzať mesiac a rok platby.,  
Tie isté údaje uvádzať aj v prípade platby v hotovosti v pokladni OÚ.
4. Spotreba elektrickej energie, vodného nie je zahrnutá v nájomnom a nájomca ju bude uhrádzať na základe fakturácie vykonanej prenajímateľom, podľa skutočne odobraného množstva vyfakturovaného dodávateľmi prenajímateľovi. Nájomca platí prenajímateľovi mesačne zálohu za odber elektrickej energie vo výške 30,- EUR a za odber vody 15,- EUR bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, jednou sumou spolu s nájomným, najneskôršie do 30. dňa príslušného mesiaca.
5. V prípade ak nájomca nezaplatí vyúčtované nájomné a poplatky za služby na účet prenajímateľa včas, môže prenajímateľ fakturovať zmluvnú pokutu vo výške, ktorú ukladá zákon o účtovníctve.
6. **Celková ročná suma za nájom je 1289,- EUR**
  - miestnosť o výmere 50,00 m<sup>2</sup> x 20,- EUR = 1000,- EUR
  - WC o výmere 20,50 m<sup>2</sup> x 10,- EUR = 205,- EUR
  - Verejné priestranstvo 21,00 m<sup>2</sup> x 4,- EUR = 84,- EUR**Mesačná suma za nájom je (1000,- + 205,- + 84,-) / 12 = 107,42,- EUR**

7. Mesačná suma za nájom a záloh je:

**Prepočet: 107,42,- € + 30,- € + 15,- € = 152,42 EUR**

82,- €

Celková suma nájmu a záloh sa zaokrúhli na celé EUR nahor.

**Po zaokrúhlení nahor 153,- EUR**

8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v súvislosti s výškou medziročnej inflácie po jej oznámení Štatistickým úradom SR a po schválení zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Dúbravica jednostranne meniť výšku nájomného. Zmena nájomného a úhrady nákladov budú vykonané formou písomného dodatku k zmluve.

## **Článok V**

### **Práva a povinnosti účastníkov zmluvy**

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov a zariadení bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Podpisom tejto zmluvy dáva prenajímateľ nájomcovi súhlas s vykonaním stavebných úprav a iného technického zhodnotenia predmetu nájmu a to na základe predloženej projektovej dokumentácie. Nájomca nemôže po ukončení rekonštrukcie a modernizácie budovy vykonávať ďalšie stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a stavebného úradu. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním ďalších stavebných úprav tieto vykoná nájomca na vlastné náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje, že za účelom dosiahnutia účelu nájmu v zmysle čl. II, bod 1. tejto zmluvy, stavebné úpravy a iné technické zhodnotenie predmetu nájmu zrealizuje na vlastné náklady. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy, všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, vrátane prenajatých strojov a zariadení, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný po vyznení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, elektriny a pod.). Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. V prípade nesplnenia uvedených povinností nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané opravy, rekonštrukciu a modernizáciu objektu počas trvania doby nájmu a na jeho obvyklé opotrebovanie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tým povinný pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie.
6. Nájomca sa zaväzuje, že pri odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájomnej zmluvy podľa čl. III., bod 1. tejto zmluvy mu nevzniknú žiadne finančné nároky na ďalšie majetkové vysporiadanie predmetu nájmu a jeho odovzdaním sa stáva majetkom prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi objekt nájmu najneskôr jeden 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. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
8. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu /v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov/ prenajatého objektu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca vykonáva alebo zabezpečuje všetky nevyhnutné revízie a opravy strojov, priestorov a zariadení, ktoré má v prenájme, alebo používa v prenajatých priestoroch. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo Zák.č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve, ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle Zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
9. Pri preukázanom poškodení prenajatých priestorov, vedľajších priestorov a v nich sa nachádzajúcich zariadení nájomcom, alebo tretou osobou, hradí vzniknutú škodu, alebo prípadnú opravu nájomca a to v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu vzniknutú na majetku alebo zdraví tretích osôb, ktorá bola spôsobená v dôsledku jeho činnosti.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
11. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: odvoz komunálneho odpadu, stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, čistenie komínov a údržbu vonkajších priestorov pred prenajatým objektom.

## **Článok VI** **Ostatné ujednania**

1. Nájomca sa zaväzuje :
  - a) dodržiavať prevádzkové podmienky prenajímateľa, uvedené vo zverejnených prevádzkových a požiaro-bezpečnostných predpisoch.
  - b) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do užívaných priestorov v dohodnutom rozsahu a čase,
  - c) zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svietiel, vypínanie ostatných elektrospotrebičov a zatváranie okien po ukončení prevádzky,
  - d) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,
  - e) umožniť pri akciách povolených obecným úradom vstup do prenajatých priestorov.

2. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove a v budove svoje firemné a orientačné označenie na vlastné náklady vo vhodnej úprave po predchádzajúcej dohode so správcom budovy. Po skončení nájmu je tieto povinný odstrániť bez poškodenia majetku.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

## Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalšie súvisiace právne predpisy SR.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné nezhody a nezrovnalosti vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po zverejnení na internetovom sídle obce.
2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojím podpisom potvrdzujú.

V Dúbravici dňa: 30.5.2011.....

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:

  
.....  
(podpis)

**HOLÍKOVÁ Marta**  
Dúbravica 11, 878 33 Poniky  
IČO: 34908369, DIČ: 1020565139  
IČ-DPH: SK1020565139  
(pečiatka)