

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
A O UKONČENÍ DOTERAJŠIEHO NÁJMU**

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK61 0200 0000 0000 2472 2112
Konajúci: Milan Kubeš, starosta obce

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **RG Management, s.r.o.**
Sídlo: Bodrocká 5156/9, 821 07 Bratislava
IČO: 47 155 779
DIČ: 2023776766
IČ DPH: SK 2023776766
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK56 1100 0000 0029 2691 2707
Zapísaný: obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 89389/B
Konajúci: Roman Giertl, konateľ

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(ďalej spoločne ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito ako „**Zmluvná strana**“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – prevádzkového objektu „Centrum obce“, stavby so súp. číslom 470, postavenej na pozemku parc. č. 2, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, vedeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k. ú.: Rovinka (ďalej ako „**Budova**“).
- 1.2 Nájomca na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 16.01.2015 (int. č. 4/2015) v znení Dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2018, užíva nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove, konkrétne miestnosti č. 1.01 1.02 (časť), 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.18 (časť), 1.20 a 1.21 s inventárom, o celkovej výmere 122,39 m², v ktorých prevádzkuje nefajčiarsku kaviareň a cukráreň (ďalej ako „**Pôvodná zmluva**“).

- 1.3 Prenajíateľ prevádzkuje v Budove Detské zábavné centrum Tutti Bambini, ktoré zdieľa niektoré priestory s prevádzkou kaviarne a cukrárne Nájomcu.
- 1.4 Prenajíateľ má záujem ukončiť prevádzku detského zábavného centra, pričom Nájomca má záujem prevziať a pokračovať v prevádzke detského zábavného centra a súčasne spojiť užívanie priestorov kaviarne a cukrárne a detského zábavného centra do jednej prevádzky, s ohľadom na čo uzatvárajú Zmluvní strany túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov a o ukončení doterajšieho nájmu (ďalej ako „Zmluva“) za podmienok uvedených nižšie.

Článok II. Predmet Zmluvy

- 2.1 Na základe tejto Zmluvy Zmluvné strany ukončujú trvanie Pôvodnej zmluvy, a to ku dňu 28.02.2019. Zmluvné strany sa zaväzujú vyúčtovať všetky vzájomné nároky z Pôvodnej zmluvy v zmluvne dojednaných lehotách, pričom vo vzťahu k vyúčtovaniu zloženej kaucie budú Zmluvné strany postupovať podľa bodu 4.8 tejto Zmluvy.
- 2.2 Predmetom tejto Zmluvy je súčasne záväzok Prenajíateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v Budove o celkovej úžitkovej ploche **321,05 m²**, a to konkrétne miestnosti č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.18, 1.20, 1.21 na prízemí Budovy a miestnosti č. 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.07 (časť), 2.17 na prvom nadzemnom podlaží Budovy, ktorých situačný plán tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Nebytové priestory**“) a hnutelné veci tvoriace vybavenie Nebytových priestorov, ktorých zoznam tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Hnutelné veci**“) (Nebytové priestory a Hnutelné veci ďalej spolu ako „**Predmet nájmu**“) a záväzok Nájomcu uhrádzať dojednané nájomné a platby za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov vo výške a spôsobom upraveným v článku IV. tejto Zmluvy.
- 2.3 Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy zároveň dohodli, že Nájomcovi bude v rámci užívania umožnené aj užívanie terasy, umiestnenej na príľahlom pozemku nehnuteľnosti, a to parc. č. 5, zastavené plochy a nádvoria, o výmere 262 m², vedenom na LV č. 364, k. ú. Rovinka v rozsahu znázornenom v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Terasa**“). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany prehlasujú, že na užívanie Terasy je v prípade potreby oprávnený aj Prenajíateľ, čo sa mu Nájomca zaväzuje bez obmedzení v prípade potreby umožniť.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **prevádzkovanie nefajčiarskej kaviarne a cukrárne a prevádzka detského zábavného centra**.
- 2.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 2.4 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si Nájomca.
- 2.6 Prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 22/2019 zo dňa 27. 02. 2019.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1 Nájomný vzťah sa dohodol na dobu určitú, a to od **01.03.2019 do 31.01.2020**.
- 3.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah zaniká.

Článok IV. Výška nájomného a platobné podmienky

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu je **500,- EUR/mesačne** (slovom: päťsto eur/mesačne) (ďalej ako „**Nájomné**“).
- 4.2 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najskôr dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej vystavenia. Dňom zaplatenia Nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude Nájomné pripísané na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo uvedený v príslušnej faktúre, ktorá má v prípade rozdielu prednosť.
- 4.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Zmluvné strany sa dohodli na platbách za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov spôsobom podľa bodu 4.4 a 4.5 tejto Zmluvy.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že stráženie, upratovanie, odvoz a likvidáciu odpadu si je povinný zabezpečiť Nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 4.5 Výška preddavkových platieb za ostatné služby spojené s užívaním Nebytových priestorov bola Zmluvnými stranami dohodnutá v celkovej výške **420,- EUR/mesačne** (slovom: štyristodvadsať eur/mesačne) (ďalej ako „**Platby za služby**“). Úhrady preddavkových platieb za služby je Nájomca povinný vykonávať spoločne s platbami Nájomného podľa bodu 4.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne vykonať vyúčtovanie platieb za služby uhradených Nájomcom, a to najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia vyúčtovania od príslušných dodávateľov energií. V prípade nedoplatku na Platbách za služby na základe vyúčtovania je Nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo uvedený v príslušnej vyúčtovacej faktúre, ktorá má v prípade rozdielu prednosť. V prípade preplatku na Platbách za služby je Prenajímateľ povinný tento preplatok uhradiť do štrnástich (14) dní na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo oznámený Prenajímateľovi po uzatvorení tejto Zmluvy v prípade zmeny. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že (a) pre účely vyúčtovania nákladov za plyn, prislúcha k Predmetu nájmu podiel vo výške 40 % z celkových dodávateľom vyúčtovaných nákladov na dodávku plynu pre Budovu; a súčasne (b) pre účely vyúčtovania nákladov za vodné a stočné prislúcha k Predmetu nájmu podiel vo výške 20 % z celkových dodávateľom vyúčtovaných nákladov na vodné a stočné pre Budovu a súčasne (c) pre účely

vyúčtovania nákladov za elektrinu prislúcha k Predmetu nájmu podiel vo výške 80 % z celkových dodávateľom vyúčtovaných nákladov na dodávku elektriny pre Budovu.

- 4.6 Výška Nájomného môže byť jednostranne upravovaná Prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene. Výška Platieb za služby podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy môže byť Prenajímateľom jednostranne upravená tiež vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb.
- 4.7 V prípade, že Nájomca je s platením Nájomného alebo Platbami za služby alebo nedoplatkov na ich vyúčtovaniach podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zložiť do rúk Prenajímateľa kauciu vo výške **1.000,- EUR** (slovom: jedentisícosemsto eur) (ďalej ako „**Kaucia**“). Zmluvné strany sa súčasne výslovne dohodli, že kaucia zložená do rúk Prenajímateľa podľa Pôvodnej zmluvy sa dňom účinnosti tejto Zmluvy považuje za Kauciu zloženú podľa tejto Zmluvy.
- 4.9 V prípade, že počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde na/v Predmete nájmu ku vzniku škody, za ktorú je v zmysle ustanovení tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov zodpovedný Nájomca, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody zo zloženej Kaucie.
- 4.10 V prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté Nájomné, Platby za služby, nedoplatky na vyúčtovaniach Platieb za služby riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej Kaucie.
- 4.11 O použití Kaucie spôsobom podľa bodu 4.9 a/alebo 4.10 tejto Zmluvy Prenajímateľ informuje písomne Nájomcu, pričom Prenajímateľ zároveň vyzve Nájomcu na doplnenie Kaucie na pôvodnú výšku. Nájomca je povinný Kauciu doplniť najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi. Porušenie povinnosti Nájomcu doplniť Kauciu v stanovenej lehote sa považuje za hrubé porušenie povinnosti Nájomcu a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 4.12 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený aj po skončení nájmu ponechať si Kauciu až do času vyúčtovania Platieb za služby podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy a použiť Kauciu na úhradu prípadných nedoplatkov Nájomcu z vyúčtovania, prípadne iných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením Predmetu nájmu po skončení nájmu do stavu, v akom bol Predmet nájmu Nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie, za predpokladu, ak boli tieto náklady vynaložené v súvislosti s porušením povinnosti Nájomcu. Časť Kaucie, ktorá nebude použitá podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy, spolu s preplatkom dosiahnutým podľa vyúčtovania Platieb za služby sa Prenajímateľ

zaväzuje vrátiť Nájomcovi do štrnástich (14) dní odo dňa vykonania vyúčtovania podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Zmluvné strany konštatujú, že Predmet nájmu bol v časti priestorov a vybavenia kaviarne a cukrárne Nájomcovi už odovzdaný z titulu ich užívania na základe doterajšieho nájomného vzťahu podľa Pôvodnej zmluvy. Odovzdanie priestorov detského zábavného centra sa uskutoční protokolárne najneskôr v deň začatia doby nájmu, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný udržiavať Nebytového priestory počas celej doby platnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ nie je povinný udržiavať Hnuteľné veci v prevádzkyschopnom stave a nezodpovedá za prípadné poškodenie, zničenie, alebo iné znefunkčnenie alebo opotrebenie Hnuteľných vecí. Zničením Hnuteľnej veci nájom k nej zaniká. Prenajímateľ pritom nie je povinný zabezpečiť Nájomcovi náhradu za zničenú Hnuteľnú vec. V prípade, ak za zničenie Hnuteľnej veci zodpovedá Nájomca (t. j. vec bola zničená konaním v rozpore s bežným užívaním veci resp. vec bola zničená inak ako v dôsledku bežného opotrebenia) zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za škodu. V prípade, ak Nájomca má záujem poškodenú Hnuteľnú vec ďalej užívať, náklady na opravu si hradí Nájomca v celom rozsahu sám, pričom Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť Nájomcovi náhradu za jej opravu. Zmluvné strany výslovne deklarujú, že výška Nájomného zohľadňuje uvedené dojednanie Zmluvných strán ako aj stav a opotrebenie Hnuteľných vecí, z dôvodu čoho nemá Nájomca voči Prenajímateľovi z titulu stavu, funkčnosti a prevádzkyschopnosti Hnuteľných vecí žiadne nároky a v prípade zničenia Hnuteľnej veci a zániku nájmu k nej sa výška Nájomného podľa tejto Zmluvy nemení.
- 5.4 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je povinný znášať aj bežné opravy a udržiavacie práce vzťahujúce sa k Nebytovým priestorom v plnej výške na vlastné náklady.
- 5.5 Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na Predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do Predmetu nájmu umožnil alebo ktorým užívanie Predmetu umožnil Nájomca.
- 5.6 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny, požiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi pri užívaní Predmetu nájmu. Za zabezpečenie úloh na danom úseku Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu. Nájomca zabezpečí vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov. Prípadné pokuty, ktoré budú Prenajímateľovi z dôvodu porušenia tohto záväzku uložené, znáša Nájomca.

- 5.7 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie Nebytových priestorov, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 48 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, vykurovania, plynu a vody, ktoré nezapríčinil Prenajímateľ úmyselne, resp. svojou hrubou nebalosťou a snaží sa o ich rýchle odstránenie a nebude si na základe uvedených skutočností uplatňovať voči Prenajímateľovi akékoľvek právne nároky.
- 5.9 Nebytové priestory ako súčasť Budovy, a Hnutelné veci nachádzajúce sa vo vlastníctve Prenajímateľa, sú zo strany Prenajímateľa poistené v rámci poistenia majetku obce. Ostatné veci vnesené do Predmetu nájmu Nájomcom si je Nájomca povinný dať poistiť sám. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu umiestnené v Nebytových priestoroch.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na výkon svojej podnikateľskej činnosti a účel nájmu podľa bodu 2.4 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.11 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na Nebytových priestoroch. Nesplnením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 5.12 Nájomca zabezpečí údržbu a revízie vybraných technických zariadení, ktoré do Nebytových priestorov vniesol na vlastné náklady. Súčasne sa Nájomca v termíne do 31.08.2019 zaväzuje vykonať predpísané revízie a údržbu všetkých zariadení detského centra (t.j. aj tých, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa) a súčasne odstrániť zistené nedostatky a vykonať potrebné opravy vo vlastnom mene a na vlastné náklady. O výsledku týchto revízií a vykonaných nápravách bude bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa.
- 5.13 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu na žiadosť Prenajímateľa za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby v prípade nekrízových situácií. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havárie potrubí, výstražné telefonáty) poskytne Nájomca Prenajímateľovi duplikáty kľúčov do Predmetu nájmu v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neodkladne nahlásené Nájomcovi.
- 5.14 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 5.15 V prípade, ak pre poruchu, ktorú Prenajímateľ nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie Predmetu nájmu, príp. vystaňovať časť, alebo celé Nebytové priestory, Nájomca sa zaväzuje vyprázdniť Nebytové priestory, resp. ich časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni Nebytové priestory v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy. Pri vystaňovaní z poškodených Nebytových priestorov, príp. ich časti, nebude Nájomca za vystaňované

Nebytové priestory, príp. ich časť platíť Nájomné, resp. pomernú časť Nájomného počas celej doby vystaňovania

- 5.16 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak by Nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa takéto stavebné úpravy alebo stavebné zásahy vykonal, nemá vo vzťahu k Prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia Predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak tieto budú Nájomcom v Predmete nájmu po skončení nájmu ponechané. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené stavebné úpravy a stavebné zásahy prenecháva po skončení nájmu Nájomca bezodplatne Prenajímateľovi.
- 5.17 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde Budovy.

Článok VI. Ukončenie nájmu

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - c) výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpoveďná lehota je stanovená na tri (3) mesiace a začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej Zmluvnej strane,
 - d) výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpoveďná lehota je stanovená na jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
 - e) okamžitým odstúpením zo strany Prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:
 - Nájomca je v omeškani s úhradou Nájomného podľa článku IV. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od jeho splatnosti;
 - Nájomca aj napriek upozorneniu užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - Nájomca poruší ustanovenia článku IV. bod 4.11 tejto Zmluvy o viac ako tridsať (30) dní, alebo článku V. bod 5.6, 5.10, 5.11, 5.12, 5.16 a 5.17 tejto Zmluvy;
 - bol na majetok Nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.
- 6.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal (v stave odsúhlasených stavebných a technických úprav), ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému

opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu Nájomca Predmet nájmu nevypracuje a/alebo neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak Prenajímateľ na náklady Nájomcu, pričom je Prenajímateľ oprávnený majetok Nájomcu nachádzajúci sa v Predmete nájmu zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe Nájomcu, resp. zlikvidovať, ak je majetok neupotrebitelný. S uvedenými úkonmi Prenajímateľa Nájomca výslovne súhlasí.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch Zmluvných strán výlučne v písomnej forme číslovaného dodatku k tejto Zmluve.
- 7.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu Zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručenie dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručenie na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 7.3 Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu.
- 7.6 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Preberací protokol - Príloha č. 3: Zoznam Hnuteľných vecí
- Príloha č. 2: Situačný plán Nebytových priestorov - Príloha č. 4: Situácia terasy
- 7.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Rovinke 28. 02. 2019

V Rovinke 28. 02. 2019

Obec Rovinka
Milan Kubeš, starosta obce



RG Management, s.r.o.
Roman Giertl, konateľ

Preberací protokol

Predmet prevzatia: Nebytové priestory – v objekte „Centrum obce“, súp. č. 470, v obci Rovinka na pozemku parc. č. 2, k. ú. Rovinka, miestnosti č.: 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.18, 1.20, 1.21 na prízemí Budovy a miestnosti č. 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.07 (časť), 2.17 na prvom nadzemnom podlaží Budovy (ďalej spolu ako „nebytové priestory“)

Odovzdávajúci: Obec ROVINKA
(ako prenajímateľ) Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057

Preberajúci: RG Management, s.r.o.
(ako nájomca) Bodrocká 5156/9, 821 07 Bratislava
IČO: 47155779

Stav nebytových priestorov:
Stav zodpovedá obvyklému opotrebovaniu.

Inventár:
- inventárny súpis hnutel'ného majetku miestností je v prílohe č. 3

Iné záznamy:
- 1 kľúč od hlavného vchodu

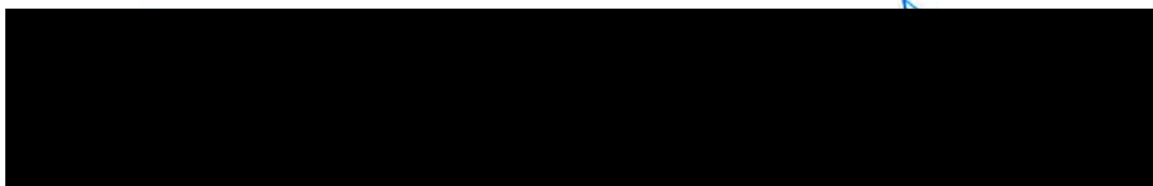
Stav meračov energií:

Voda: 14 940 m³
Plyn - hlavný: 30 338 m³
Plyn – podružný (kuchyňa): 8 908 m³
Elektrická energia – NT: 6 368 kWh
Elektrická energia – VT: 6 293 kWh

V Rovinke 28. 02. 2019

Za odovzdávajúceho

Za preberajúceho

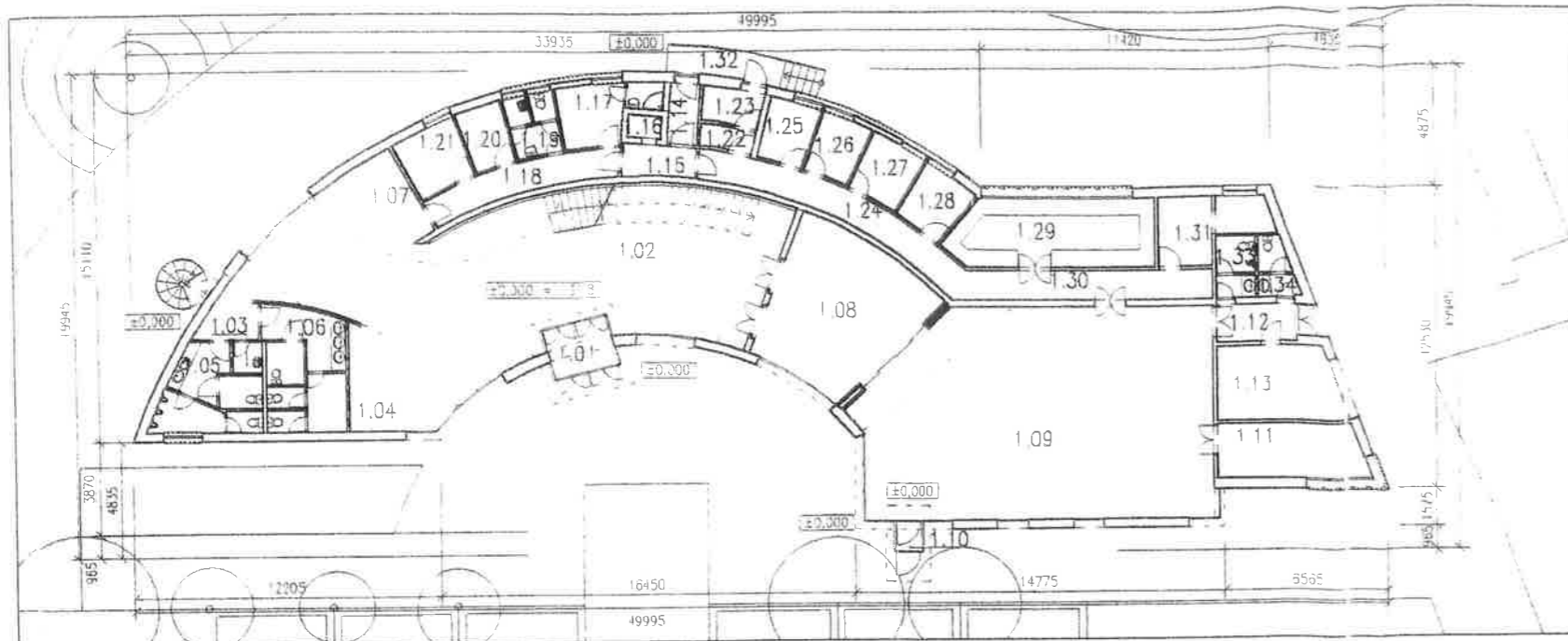


Obec Rovinka
Milan Kubeš, starosta obce

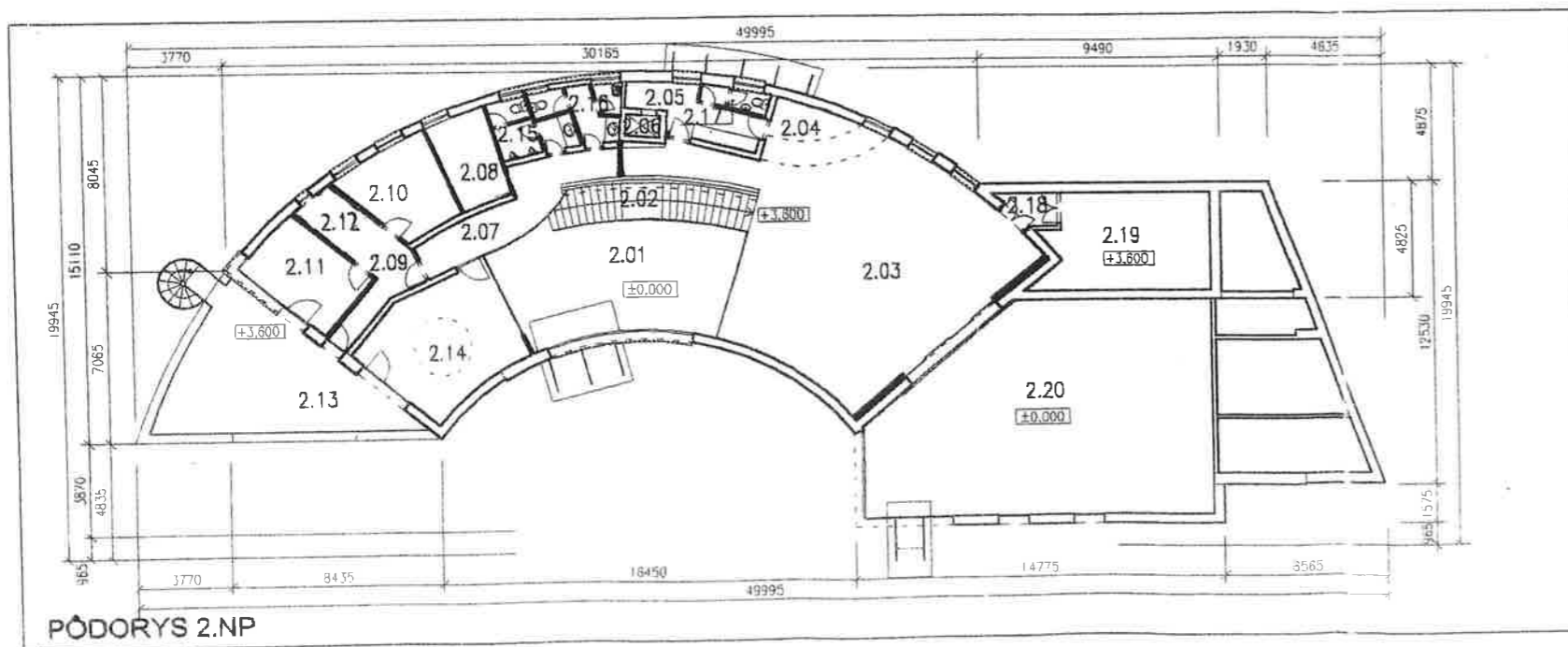


RG Management, s.r.o.
Roman Giertl, kontaktný

PRÍLOHA č. 2



PÔDORYS 1. NP



PÔDORYS 2. NP

LEGENDA MIESTNOSTÍ - 1.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
1.01	ZADVERIE	5,19
1.02	VSTUPNÁ HALLA, FOYER	117,56
1.03	UPRATOVACIA	1,56
1.04	SATNA	13,42
1.05	WC - M PREDISIEŤ	12,76
1.06	WC - Ž	5,3
1.07	BUFET - FOYER	9,26
1.08	PREDISIEŤ	34,49
1.09	VIAČUČELOVA SALA	19,36
1.10	ZADVERIE	1,27
1.11	SKLAD	13,08

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
1.12	ZADVERIE	4,8
1.13	KOTOLNA	14,73
1.14	ZADVERIE	2,35
1.15	CHOOBA	3,70
1.16	VÝTAHOVA ŠACHTA	1,22
1.17	SATNA+DEJNA M. ZAMESTNANCOV	1,96
1.18	CHOOBA	3,50
1.19	WC ZAMESTNANCOV + UPRAT	4,45
1.20	SKLAD BIEL. ZNE. A DŤ. POTRIEB	4,5
1.21	KANCELARIA	3,47
1.22	SKLAD ŠALOV	1,89

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
1.23	SKLAD ODPADKOV	3,56
1.24	CHOOBA + CHLADNICKY	14,28
1.25	HRUBA PRIPRAVA ZELENINY	4,3
1.26	SUCHY SKLAD POTRAVIN	4,8
1.27	CHLADENÝ SKLAD+HRUBA PRIP. M.	5,32
1.28	DEJNY SKLAD POTRAVIN	5,60
1.29	KUCHYNA - VARNA	12,26
1.30	OFFICE	12,10
1.31	SKLAD NAPDOJCV - MČIF	9,36
1.32	RAMPA	5,08
1.33	PREDISIEŤ-WC - M POKOTOVOSTNE	3,30
1.34	PREDISIEŤ+WC - Ž POKOTOVOSTNE	3,2

LEGENDA MIESTNOSTÍ - 2.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
2.01	PRIEHĽAD DO 1.NP	14,56
2.02	SCHODISKO	13,27
2.03	GALÉRIA	88,12
2.04	BUFET - BAR	8,58
2.05	ZÁZEMIE BUFETU	8,54
2.06	VÝTAHOVA ŠACHTA	1,22
2.07	CHOOBA	21,73
2.08	KANCELARIA	9,33
2.09	PREDISIEŤ	7,91
2.10	SPALNA	13,04

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
2.11	SPALNA	13,30
2.12	KUCHYŇA	4,26
2.13	TERASA	13,64
2.14	SAL. MIE	26,39
2.15	WC - M	5,76
2.16	WC - Ž + UPRAT	5,91
2.17	BUFET, BAR - ZÁZEMIE	2,29
2.18	PREDISIEŤ	2,97
2.19	STROJOVNA VZT.	25,95
2.20	PRIEHĽAD DO 1.NP	109,40



5

±0,000 = 131,8

 Ing. arch. Alena Čížmárová atelier: Radvaneká 1, 811 02 Bratislava tel. 07/ 5441 3404		NÁZOV VÝKRESU: PÔDORYS 1.NP PÔDORYS 2.NP		
		PROFESIA: ARCHITEKTÚRA		
		INVESTOR: OBEC ROVINKA 900 41 Rovinka	FORMÁT: 3 A4 STUPEŇ: UR	
NÁZOV STAVBY CENTRUM OBCE ROVINKA S 01 - PREVÁDZKOVÝ OBJEKT O.Ú.		DÁTUM: 10/2000 MÉRITKO: 1:200	ZÁKAZKOVÉ ČÍSLO: 08/37/2000	Č. VÝKRESU: 5

Zoznam Hnutel'ných vecí

Miestnosť 1.20

- regál plechový biely 100x200x40 cm	2 ks
- vysávač univerzálny na čistenie fontány s príslušenstvom	1 ks
- prepravky na fľaše - kofola	34 ks
- schodíky drevené 2-stupňové	1 ks
- hasiaci prístroj práškový 6kg	3 ks

Miestnosť 1.21

- stôl kancelársky rohový - buk, kovová podnož 125x180 cm	1 ks
- kontajner biely 4-zásuvkový 53x45x67 cm	1 ks
- skrinka 2-dverová buk, šedá 42x80x122 cm	1 ks
- kancelárske kožené kreslo tmavé	1 ks
- polica na stenu s kovovou podperou - biela 146x30 cm	2 ks
140x28 cm	2 ks
90x30 cm	2 ks
- regál na stenu - biely 100x72x32 cm	1 ks
- router ZyXEL	1 ks
- prehrávacie zariadenie - rádio PIONEER VSX-527 + diaľkový ovládač	1 ks
- prehrávacie zariadenie VISIA	1 ks
- diaľkový ovládač MOTOROLA	1 ks
- monitor k počítaču BENQ. GL2250	1 ks
- notebook ASUS model F3J	1 ks
- vaflovač IMETEC DolceVita	1 ks
- diaľkový ovládač na farebné osvetlenie LED CONTROLLER	4 ks
- tabuľa magnetická na stenu 80x60 cm	1 ks

Miestnosť 1.18

- polica na stenu s kovovou podperou - biela	9 ks
- sud kofola 50 l	2 ks
- dóza nerezová 32x17x15 cm	2 ks
- dóza plastová Ø 30 cm + nerezový poklop	4 ks
- podnos nerezový 48x17 cm	4 ks
- podnos nerezový 32x24 cm	1 ks
- nádoba na slamky - nerez Ø 12x13 cm	4 ks
- pohár plastový farebný 2 dcl	25 ks
- miska plastová farebná, plytká Ø 18,5 cm	31 ks
- miska plastová, biela s motívom Ø 25x12 cm	2 ks
- miska plastová Ø 20x10 cm	1 ks
- miska plastová - ovál, oranž 23x17 cm	2 ks
- pohár kávový biely Ø rôzne	9 ks
- tanierik kávový biely Ø 15 cm	17 ks

Miestnosť 1.07

- kuchynská linka rohová - policová 274x240 cm	1 ks
- zariadenie na chemickú úpravu vody	1 ks
- dvojdrez nerezový + batéria	1 ks
- výrobník ľadu typ Brema	1 ks
- umývačka riadu CLASS EQ EC02	1 ks
- dóza nerezová 32,5x18x10 cm s plastovým pokolopom	1 ks
- regál poličkový na stenu 160x80x120 cm	1 ks
- barový pult výčapný - lomený 104/140x66x88 cm	1 ks
- barový pult s nástavcom 175x66x88/115 cm	1 ks
- cukrárenská vitrína JUKA typ BELLISSIMA 90/CH PASTRI COUNTER C-I	1 ks
- čajová súprava, motív Tutti Bambini s tanierikom	8 ks
- pohár tvarovaný bledoružový Ø 8,5 cm, v - 15 cm	10 ks
- pohár priehľadný hranatý Ø 8x13 cm	9 ks
- miska tvarovaná bledoružová Ø 14 cm, v - 7 cm	7 ks
- pohár na kávu s tanierikom - motívom	9 ks
- pohár čierny tvarovaný 2 dcl	4 ks
- pohár kofola	22 ks
- pohárik na smotanu 2 cl	11 ks
- tanierik na zákusky 19x19 cm biely	7 ks
- tanierik na zákusky Ø 19,5cm biely	11 ks
- džbán na malinovku priehľadný - malý	5 ks
- stredný	4 ks
- veľký	3 ks
- nerezová naberačka na zákusky	2 ks
- nerezové nožnice na zákusky	1 ks
- nôž kuchynský	1 ks
- pohár biely na čaj Ø 10,5x8 cm	8 ks
- pohár biely na čaj s motívom Tutti Bambini	6 ks
- čajová nálievka motív Tutti bambini	4 ks
- poháre 2 dcl - rôzne typy	70 ks
- kávová lyžička - malá	43 ks
- stredná	18 ks
- veľká	7 ks
- kôš na smeti plastový	1 ks
- podnos na poháre plastový-čierny ovál 29x21 cm	14 ks
- podnos na poháre plastový čierny Ø 32 cm	2 ks
- podnos na poháre VINEA Ø 35 cm	2 ks

Miestnosť 1.02

- stolík konferenčný biely Ø 90x47 cm	1 ks
- kreslo pletené biele s poduškou	2 ks
- stolík kaviarenský biely + 1x nerez podnož 70x70x78 cm	2 ks
- stolík kaviarenský biely + 1x nerez podnož Ø 80 cm	1 ks
- stolík kaviarenský biely + 1x nerez podnož 80x60x74 cm	1 ks
- stolík kaviarenský biely + 3x nerez podnož 270x60x74 cm	1 ks
- stolík kaviarenský biely + 2x nerez podnož 180x60x74 cm	2 ks
- stôl jedáľenský biely, čierna podnož 140x85x72 cm	2 ks

- sedacia súprava kožená biela rohová 15 bm	1 ks
- taburetka kožená guľatá, biela Ø 46x46 cm	14 ks
- vankúš tmavošedý 35x35 cm	18 ks
- stojanový svietnik biely drevený	1 ks
- vešiak stojanový biely drevený	2 ks
- ventilátor stojanový biely	1 ks
- obrazy s rámikom (rôzne rozmery)	41 ks
- obraz s motívom ANTICA	1 ks
- obraz biely viacrámový plastový	1 ks
- visutá lampa guľatá – nerez	14 ks
- visutá lampa klobúk – biela	13 ks
- kamerový systém s HDD 4 kamerami	1 zost.
- TV obrazovka SAMSUNG mod.UE50ES6100W + ovládač 2 ks	1 ks
- stolička drevená biela - modrý poťah, typ 2052	21 ks
- vnútorné a vonkajšie ozvučenie - reproduktory Pioneer	3 ks
- hodiny nástenné	1 ks
- uzamykateľné skrinky pre deti na prezliekanie	1 zost.

Miestnosti 1.08, 1.09, 2.03

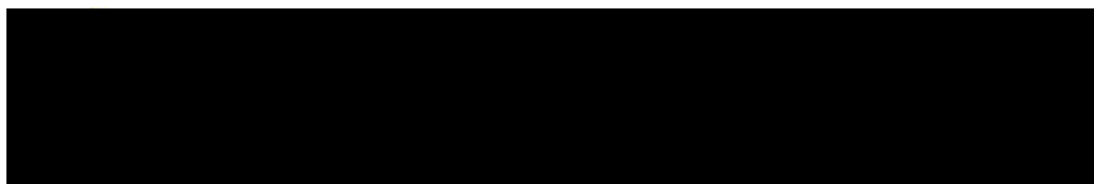
- kompletne detské ihrisko zhotovené na mieru vrátane mäkkých detských hračiek	1 zost.
- detské hračky	súbor
- výzdoba na detské oslavy podľa tématiky	súbor
- špeciálna mäkká polaha z materiálu EVA	súbor
- LED TV Philips + DVD prehrávač	1 ks
- detské bazény na guľičky	
- tuly vaky na mieru	8 ks

Celý priestor

- alarm a zabezpečenie	súbor
------------------------	-------

Za odovzdávajúceho

Za preberajúceho



Obec Rovinka
Milan Kubeš, starosta obce



RG Management, s.r.o.
Roman Giertl, konateľ

PRÍLOHA 0.4

