

VI. 32 / 2013

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Prenajímateľ:

Obec Rovinka

900 41 Rovinka 350

Bankové spojenie: 1802404001/5600

IČO: 00 305 057

DIČ: 2020362036

Zastúpená: JUDr. Milan Bombala, starosta obce

dalej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca:

Benalex design s. r. o.

Elektrárenská 1, 831 04 Bratislava

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,

oddiel: Sro, vložka č. 79772/B

IČO: 46 562 346

DIČ: 2023486597

Zastúpená: Peter Benko, konateľ

dalej ako „Nájomca“

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“

PREAMBULA

KEĎŽE

Obecné zastupiteľstvo Obce Rovinka schválilo uznesením č. 32/2013 zo dňa 27.3.2013 prenájom nebytových priestorov v celkovej výmere 530 m² nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti - „Prevádzkový objekt - Centrum obce“, stavba súpisné číslo 470 postavená na pozemku parc. č. 2, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, pre k. ú. Rovinka a s ňou súvisiaceho pozemku vedených Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Obce Rovinka;

Zmluvné strany sa dohodli na podstatných náležitostiach zmluvného vzťahu medzi nimi;

PO ZVÁŽENÍ UVEDENÝCH SKUTOČNOSTÍ uzatvárajú zmluvné strany túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Článok I Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - „Prevádzkový objekt - Centrum obce“, stavba súpisné číslo 470 postavená na pozemku parc. č. 2, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, pre k. ú. Rovinka a s ňou súvisiaceho pozemku vedených Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Obce Rovinka (ďalej ako „nehnutelnosť“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenajať Nájomcovi nebytové priestory o celkovej úžitkovej ploche 530m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, ktoré sú špecifikované v bode 1.4 tohto článku Zmluvy (ďalej ako „nebytové priestory“) spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nebytových priestoroch (ďalej ako „hnutelné veci“), ktorých zoznam tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy (ďalej spoločne ako „predmet nájmu“), a záväzok Nájomcu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa pravidelné mesačné platby nájomného vo výške a spôsobom upraveným v článku III Zmluvy.
- 1.3 Pozemok pod nehnuteľnosťou a k tomu príľahlý pozemok, ktorý je znázornený v Prílohe č. 4 je predmetom prenájmu. Príloha č. 4 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
- 1.4 Nebytové priestory sú špecifikované nasledovne:
 - a) prízemie: miestnosti č. 1.01 až 1.07 a 1. 21,
 - b) 1. nadzemné podlažie: miestnosti č. 2.01 až 2.19,a ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 2.
- 1.5 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je zriadenie detského zábavného centra, kaviarne, cukrárne, predajne zmrzliny a administratívnych priestorov.
- 1.6 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.5 je povinný zabezpečiť si Nájomca.

Článok II Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 5 (päť) rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy (ďalej ako „doba nájmu“). Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude povinný začať s platením nájomného vo výške a spôsobom uvedeným v Článku III. tejto zmluvy, až od mesiaca august 2013, nakoľko do uvedeného termínu uskutoční Nájomca na svoje náklady potrebné stavebné zmeny a úpravy v predmete nájmu tak, aby tieto vyhovovali účelu zmluvy a súčasne podnikateľským zámerom Nájomcu. Ak Nájomca neotvorí prevádzku ani do 01.septembra 2013, Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.
- 2.2 Po uplynutí doby nájmu má Nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na predmet nájmu za obdobných podmienok.

Článok III Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu je 1.500,- EUR (slovom jedentisícpäťsto eur) (ďalej ako „nájomné“).
- 3.2 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr do dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa Nájomné hradí. Ak je tento deň dňom pracovného pokoja alebo štátnym sviatkom, potom je nájomné splatné najneskôr v prvý nasledujúci pracovný deň. Zmluvné strany sa dohodli, že platba nájomného za prvý mesiac nájmu bude Nájomcom uhradená po otvorení prevádzky podľa bodu 2.1 Článku II tejto Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom pričom Nájomca uhradí alikvótnu časť nájomného pripadajúcu na počet dní mesiaca, v ktorom bude predmet nájmu v prevádzke. S týmto nájomom Nájomca uhradí zároveň nájomné za nasledujúci mesiac.
- 3.3 V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Zmluvné strany sa dohodli na platbách za tieto služby spojené s užívaním nebytových priestorov nasledovne:

3.3.1. Platba za dodávku elektrickej energie:

Prenajímateľ súhlasí, aby si Nájomca prehlásil odber elektrickej energie na svoje meno počas doby trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť na odber elektrickej energie u príslušného dodávateľa najneskôr do 30 dní od podpisu tejto Zmluvy. Akékoľvek a všetky náklady spojené s prehlásením elektrickej energie na meno Nájomcu, a náklady za služby spojené s dodávkou elektrickej energie a za odber elektrickej energie hradí Nájomca sám v plnej výške za celý predmet nájmu.

3.3.2. Platba za vykurovanie:

Nájomca bude za vykurovanie predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi paušálnu sumu vo výške 100,- EUR (slovom jedno sto eur) mesačne, a to v lehotách a spôsobom uvedeným v bode 3.3.4. tejto Zmluvy.

V nehnuteľnosti je umiestnený centrálny merač plynu, ktorý určuje celkové množstvo plynu spotrebovaného v nehnuteľnosti, t.j. aj plynu spotrebovaného druhým nájomcom pre potrebu reštauračného zariadenia. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ za účelom určenia presného množstva odberu plynu na vykurovanie umiestni v nehnuteľnosti podružný merač plynu.

Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za skutočne spotrebovaný plyn vykázaný centrálnym meračom plynu, po odpočítaní hodnôt podružného merača plynu podľa predchádzajúceho odseku, bude znášať Nájomca pomerným spôsobom, podľa výmery vykurovanej podlahovej plochy predmetu nájmu k celkovej vykurovanej podlahovej plochy predmetu nájmu.

V prípade, ak na základe vyúčtovania plynu od dodávateľov sa vykáže preplatok oproti paušálnej sume uhrádzanej Nájomcom podľa tohto bodu Zmluvy, Prenajímateľ sa zaväzuje tento rozdiel vrátiť Nájomcovi a v prípade, ak

na základe vyúčtovania plynu od dodávateľov sa vykáže nedoplatok, tak sa Nájomca zaväzuje tento rozdiel uhradiť Prenajímateľovi.

Prenajímateľ je na základe vyúčtovania plynu oprávnený jednostranne upraviť výšku mesačnej paušálnej sumy, o čom je povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu.

3.3.3. Platba za vodné a stočné:

Za vodné a stočné bude Nájomca platiť Prenajímateľovi paušálnu sumu vo výške 20,- EUR (slovom dvadsať eur) mesačne, a to v lehotách a spôsobom uvedeným v bode 3.3.4. tejto Zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že v priestoroch predmetu nájmu umiestni Prenajímateľ za účelom určenia presného množstva vody odobratej Nájomcom pri výkone činností podľa bodu 1.5. podružný merač vody, pričom Nájomca je povinný znášať náklady len za takto preukázané spotrebované množstvo vody.

V prípade, ak sa na základe vyúčtovania vody od dodávateľov sa vykáže preplatok oproti paušálnej sume uhrádzanej Nájomcom podľa tohto bodu Zmluvy, Prenajímateľ sa zaväzuje tento rozdiel vrátiť Nájomcovi a v prípade, ak na základe vyúčtovania vody od dodávateľov sa vykáže nedoplatok, tak sa Nájomca zaväzuje tento rozdiel uhradiť Prenajímateľovi.

Prenajímateľ je na základe vyúčtovania vody oprávnený jednostranne upraviť výšku mesačnej paušálnej sumy, o čom je povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu.

3.3.4. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (vodné, stočné, vykurovanie a pod.). Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uvedené v bodoch 3.3.2. a 3.3.3. platí Nájomca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr do pätnásť (15.) dní od jej doručenia. Ak je tento deň dňom pracovného pokoja alebo štátnym sviatkom, potom je platba za služby spojené s užívaním nebytových priestorov splatná najneskôr v prvý nasledujúci pracovný deň.

3.3.4. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

Nájomca je povinný si zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu sám na vlastné náklady.

- 3.4 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. januáru nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene.
- 3.5 V prípade, že Nájomca je s platením nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3. 2 a 3.3 tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok IV Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ zabezpečí zmluvné poistenie nehnuteľnosti proti živelným pohromám. V poistení je zahrnuté poistenie vnútorného zariadenia a hnutelných vecí nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu a sú vo vlastníctve Prenajímateľa. V poistení nie je zahrnuté poistenie vecí vnesených do prenajatej nehnuteľnosti Nájomcom a tretími osobami.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.3 Prenajímateľ je povinný udržiavať nehnuteľnosť počas celej doby platnosti tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- 4.4 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia.
- 4.5 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie nebytových priestorov, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z nebytových priestorov.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 48 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, plynu a vody, ktoré nezapríčinil Prenajímateľ úmyselne, resp. svojou hrubou nedbalosťou a snaží sa o ich rýchle odstránenie a nebude si na základe uvedených skutočností uplatňovať voči Prenajímateľovi akékoľvek právne nároky.
- 4.7 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu s výnimkou prípadu, ak táto škoda bola spôsobená porušením povinnosti Prenajímateľa
- 4.8 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej podnikateľskej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.5 Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.9 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.10 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný znášať bežné opravy vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Súčasne 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 Nájomca umožnil.
- 4.11 Nájomca si zabezpečí údržbu a revízie vybraných technických zariadení na vlastné náklady. Náklady na opravu týchto zariadení znáša Prenajímateľ, ak potrebu vykonať príslušnú opravu nespôsobil Nájomca porušením povinností, ktoré pre neho vyplývajú z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných predpisov právneho poriadku SR.

- 4.12 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.
- 4.13 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe, ak táto zmluva neurčuje inak. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi výslovný a neodvolateľný súhlas na podnájom častí predmetu nájmu, ktorý bude slúžiť ako administratívne priestory. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi taktiež výslovný a neodvolateľný súhlas na podnájom predmetu nájmu tretím osobám avšak výlučne za účelom prevádzkovania detského zábavného centra, kaviarne, cukrárne a predajne zmrzliny, pričom je nájomca povinný v podnájomných zmluvách zabezpečiť dodržiavanie ustanovení tejto zmluvy aj zo strany podnajíomníkov.
- 4.14 Nájomca je povinný zabezpečiť vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov. Náklady s tým spojené hradí Nájomca.
- 4.15 V prípade ak pre poruchu, ktorú Prenajímateľ nezapríčinil úmyselne alebo zanedbaním svojej povinnosti podľa tejto zmluvy treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytových priestorov, príp. vystáňovať 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.
- 4.16 Pri vystáňovaní z poškodených nebytových priestorov, príp. ich časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude Nájomca za vystáňované nebytové priestory, príp. ich časť platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vystáňovania.
- 4.17 Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu.
- 4.18 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- 4.19 V prípade, ak Prenajímateľovi vznikne počas doby trvania zmluvného vzťahu potreba predaja nehnuteľnosti spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti, je povinný prednostne ponúknuť predaj nehnuteľnosti spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti Nájomcovi. Ponuka bude v písomnej podobe a bude obsahovať Prenajímateľom stanovenú dobu akceptácie ponuky na predaj; ak Nájomca neakceptuje v Prenajímateľom stanovenej lehote ponuku na predaj, márnym uplynutím lehoty zaniká predkupné právo Nájomcu a Prenajímateľ je oprávnený ponúknuť nehnuteľnosť spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti na predaj tretím osobám.

Článok V Ukončenie nájmu

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:

- a) *uplynutím doby nájmu,*
- b) *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 výpovedná lehota je stanovená na jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,*
- c) *okamžitým zrušením zo strany Prenajímateľa ak:*
 - *Nájomca nezaplatí celú výšku nájomného podľa článku III tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od jeho splatnosti,*
 - *Nájomca aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,*
 - *Nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,*
 - *Nájomca poruší povinnosti uvedené v ustanovení článku IV tejto Zmluvy,*
 - *Nájomca riadne neplatí za spotrebu médií dodávateľom po dobu viac ako tridsať (30) dní podľa bodu 3.3; v takomto prípade je Prenajímateľ oprávnený pred okamžitým zrušením Zmluvy prerušiť dodávku všetkých poskytovaných služieb,*
 - *bol na majetok Nájomcu právoplatne vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia,*

Článok VI Ostatné ustanovenia

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde po podpísaní Zmluvy obidvomi zmluvnými stranami, o čom bude spísaný Preberací protokol podpísaný oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, ktorý bude tvoriť Prílohu č. 1 Zmluvy.

Článok VII Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, po troch (3) pre každú zmluvnú stranu.
- 7.2 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.
- 7.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

- 7.4 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.5 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.
- 7.6 Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Preberací protokol
 - Príloha č. 2: Situačný plán
 - Príloha č. 3: Zoznam hnutel'ných vecí a zariadenia
 - Príloha č. 4: Pozemok zahrnutý do predmetu nájmu


V Rovinke dňa, 02 APR. 2013

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:


Obec Rovinka
JUDr. Milan Bombala
starosta




Elektronická výzva na predkladanie ponúk
IGDx-46 603 045.70 DPH: SK2023486597
Benalex design s. r. o.
Peter Benko
konateľ