

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Rovinka 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1802404001/5600
Zastúpený: JUDr. Milan Bombala, starosta obce

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca:

Obchodné meno: **Marek Vozár**
Miesto podnikania: 900 41 Rovinka 1322
IČO: 43 717 306
DIČ: 1078622897
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.
Číslo účtu: 2613261763/1100
Zapísaný: v Živnostenskom registri vedenom Obvodným úradom Senec, číslo živnostenského registra: 720-14184

ďalej len „nájomca“

prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „zmluvná strana“

Článok I Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom stavby – *Kultúrny dom* súpisné číslo 76, umiestnenej na pozemku registra „C“ parcelné číslo 4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 503 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 364 pre katastrálne územie Rovinka, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec (ďalej aj ako „**Kultúrny dom**“).
- 1.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:
 - a) *nebytové (kancelárske) priestory č. 1.7. o celkovej výmere 5,90 m² nachádzajúce sa na prízemí budovy Kultúrneho domu, tak ako sú tieto vyznačené v pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve (ďalej ako „predmet nájmu“).*
- 1.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť nájomcovi predmetný priestor podľa bodu 1.2 tohto článku do nájmu v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 11/2013, prijatého na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka, konaného dňa 30. januára 2013.
- 1.4 Nájomca berie na vedomie, že spolu s ním budú v budove Kultúrneho domu taktiež iní nájomcovia, resp. že danú budovu užíva taktiež aj prenajímateľ.

Článok II Účel nájmu

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude nájomca využívať výlučne na účely zriadenia štúdia pre tvorivú činnosť a hudobnú produkciu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.
- 2.2 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom vyššie uvedených činností je nájomca povinný zabezpečiť si samostatne.

Článok III Doba nájmu

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 1. februára 2015, pričom doba nájmu začína plynúť odo dňa 1. februára 2013.
- 3.2 Nájomca nemá právo predĺžiť dobu nájmu jednostranným právnym úkonom, pričom predĺžiť dobu nájmu ustanovenú v bode 3.1 tejto Zmluvy je možné výhradne na základe písomného dodatku k tejto Zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Článok IV Výška a splatnosť ceny nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu vo výške **100,- EUR mesačne** (slovom: jednasto eur/mesiac).
- 4.2 Výška nájomného dohodnutého v zmysle bodu 4.1 tejto Zmluvy môže byť jednostranne upravovaná prenajímateľom v nadväznosti na mieru 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.
- 4.3 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do dvadsiateho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné hradí. Faktúra je splatná do štrnástich (14) dní od dňa jej vystavenia a musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších právnych predpisov. Ak je deň splatnosti faktúry 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 pri podpísaní tejto Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 4.4 Dňom zaplatenia nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4.5 V prípade, že sa Nájomca oneskorí s úhradou nájomného, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok V

Technický stav nebytového priestoru

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s ustanovením § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov prenajíateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.
- 5.2 Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ktorých náklady nepresiahnu sumu v celkovej výške 600,- EUR (slovom šesťsto eur), ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v tomto priestore.
- 5.3 Nájomca nemôže vykonávať stavebné a iné úpravy bez písomného súhlasu prenajíateľa.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajíateľa

- 6.1 Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetného nebytového priestoru neprimeraným spôsobom.
- 6.2 Prenajíateľ nebude zodpovedať za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch, ktoré nájomca umiestni v nebytovom priestore danom do nájmu podľa bodu 1.2 tejto Zmluvy, ak takáto škoda nebude spôsobená jednaním, nečinnosťou a nedbalosťou zo strany prenajíateľa. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmetoch nachádzajúcich sa v miestnostiach príslušenstva danom do nájmu podľa bodu 1.2 tejto Zmluvy, ak takáto škoda nebude spôsobená jednaním, nečinnosťou a nedbalosťou zo strany prenajíateľa.
- 6.3 Prenajíateľ alebo ním písomne poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca je povinný na požiadanie prenajíateľa umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do troch (3) dní od požiadania prenajíateľa.
- 6.4 Prenajíateľ má v prípade havárie a neprítomnosti nájomcu právo použiť náhradné kľúče aby umožnil zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom, plynu, elektrine a pod.). O tomto úkone je prenajíateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu a následne vyhotoviť a odovzdať nájomcovi písomný záznam danej udalosti.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
- 7.2 Nájomca je povinný udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory dané do nájmu nachádzajú, alebo iným prípadným majetkovým škodám.

- 7.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 7.4 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu v súčinnosti s prenajímateľom a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, t.j. nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane a je povinný splniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších právnych predpisov v plnom rozsahu na vlastné náklady.
- 7.5 Nájomca je povinný v predmete nájmu vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným odstránením prípadných závad.
- 7.6 Nájomca sa zaväzuje, že nebude svojvoľne zasahovať do rozvodov médií.
- 7.7 Nájomca je zodpovedný pri výkone svojej činnosti v priestore danom do nájmu dodržiavať podľa platných právnych predpisov a noriem, podmienky ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- 7.8 Nájomca je povinný po výzve prenajímateľa, vykonanej najmenej jeden (1) deň vopred, sprístupniť priestory podľa bodu 1.2 tejto Zmluvy, alebo ktorúkoľvek ich časť, v prípade rekonštrukcie alebo stavebných úprav týchto priestorov alebo budovy obchodu a služieb pre prenajímateľa alebo ním písomne poverenú osobu na dobu potrebnú na vykonanie tejto rekonštrukcie alebo úprav. V prípade porušenia tohto ustanovenia môže prenajímateľ vypovedať túto Zmluvu s okamžitou účinnosťou a nájomca vyhlasuje, že nevykoná žiadne opatrenia, ktorými by bránil uplatneniu tohto nároku prenajímateľa. Je povinný vyvíjať súčinnosť a odovzdať priestory jemu dané do nájmu podľa bodu 1.2 tejto Zmluvy prenajímateľovi za účasti nestrannej osoby o čom bude spísaný preberací protokol.
- 7.9 Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať priestor podľa bodu 1.2 tejto Zmluvy uprataný a zbavený predmetov donesených do prenajatého priestoru nájomcom, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 7.10 Po skončení nájmu bude nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania priestoru daného do nájmu podľa bodu 1.2 tejto Zmluvy. Za dátum vrátenia priestoru daného do nájmu sa bude považovať dátum podpísania protokolu spísaného pri ukončení nájmu, v prípade, že by sa prenajímateľ zdráhal priestor prevziať, považuje sa za deň odovzdania priestorov deň, kedy nájomca na odovzdanie prenajímateľa vyzval.
- 7.11 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca uviedol prenajaté priestory ako priestory svojej prevádzkarne, prípadne aj sídla v živnostenskom a obchodnom registri, resp. aj v inom registri vedenom podľa osobitných predpisov upravujúcich inú podnikateľskú činnosť. Na požiadanie nájomcu prenajímateľ vystaví písomný súhlas s uvedením prenajatých priestorov ako sídla či prevádzkarne nájomcu v príslušných registroch. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že po ukončení nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy nájomca bezodkladne zabezpečí, aby neboli prenajaté priestory ďalej registrované ako sídlo, resp. prevádzkareň nájomcu v príslušných registroch, o čom

predloží prenajímateľovi potvrdenie najneskôr do 10 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu.

- 7.12 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

Článok VIII Skončenie nájmu

- 8.1 Nájom predmetu nájmu podľa bodu 1.2 tejto Zmluvy zaniká výlučne jedným z nasledovných spôsobov:

- a) *výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď jednej strany doručená druhej strane,*
- b) *dohodou zmluvných strán,*
- c) *odstúpením od Zmluvy.*

Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu.

- 8.2 V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného alebo akejkoľvek inej platby podľa článku IV tejto Zmluvy o viac ako pätnásť (15) dní, je prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 9.1 Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä Obchodným zákonníkom, Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.
- 9.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 9.3 Táto Zmluva sa môže meniť len na základe dohôd oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov k tejto Zmluve.
- 9.4 Práva, povinnosti a záväzky z tejto Zmluvy vyplývajúce prechádzajú aj na eventuálnych právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 9.5 Táto Zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán v nej zúčastnených vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti.
- 9.6 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, vzdanie sa práv a iné doplnky vzťahujúce sa k tejto Zmluve musia mať písomnú formu a môžu sa uskutočniť ktorýmkoľvek z ďalej uvedených spôsobov: a) osobným doručením alebo b) doporučeným listom. Správy budú príslušnej strane zasielané na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 9.7 Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto Zmluvy oboznámili, prehlasujú že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju ich zástupcovia vlastnoručne podpísali.

9.8 Táto Zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch (4) rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží po dvoch (2) jej vyhotoveniach.

9.9 Nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria jej prílohy:
Príloha č. 1 – Špecifikácia predmetu nájmu (pôdorys budovy obchodu a služieb)
Príloha č. 2 - Preberací protokol

V Rovinke, dňa 01.02.2013

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Obec Rovinka
JUDr. Milan Bombala
starosta obce

.....
Marek Vozár