



VI.17/2013

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená 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

ďalej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca: Juraj Kyščiak - Papiernictvo
Školská 976/12, 931 01 Šamorín
Bankové spojenie: 3041496958/0200
IČO: 37 694 880
Vedený Obvodným úradom Dunajská Streda,
číslo živnostenského registra: 108-9644

ďalej ako „Nájomca“

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“

PREAMBULA

KEDŽE

Obecné zastupiteľstvo Obce Rovinka schválilo uznesením č. 30/2013 zo dňa 27.3.2013 prenájom nebytových priestorov v celkovej výmere 114,53 m² nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti - „Kultúrny dom v Rovinke“, stavba súpisné číslo 76 postavená na pozemku parc. č. 4, 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.
Článok I
Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - „Kultúrny dom v Rovinke“, stavba súpisné číslo 76 postavená na pozemku parc. č. 4, 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 „**nehnuteľnosť**“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenajať Nájomcovi nebytové priestory o celkovej úžitkovej ploche 114,53 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, ktoré sú špecifikované v bode 1.3 tohto článku Zmluvy (ďalej ako „**nebytové priestory**“) spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nebytových priestoroch (ďalej ako „**hnuteľné veci**“) (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 Nebytové priestory sú špecifikované nasledovne:
 - a) *prízemie: miestnosti č. 1.15, 1.17, 1.18, 1.19 a 1.20,*ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 2.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je zriadenie prevádzky papiernictva.
- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 je povinný zabezpečiť si Nájomca.

Článok II
Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. apríla 2013 do 1. apríla 2018 (ďalej ako „**doba nájmu**“). Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká.
- 2.2 Po uplynutí doby nájmu má Nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na predmet nájmu.

Článok III
Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu je 40,- EUR/m²/rok (slovom štyridsať eur/m²/rok), t.j. pri výmere úžitkovej ploche 114,53 m² v celkovej výške **381,77 EUR/mesiac** (slovom tristoosemdesiatjedem eur 77/100 centov mesačne) (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 pri podpísaní tejto Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- 3.3 V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Výška platieb spojených s užívaním nebytových priestorov bola zmluvnými stranami dohodnutá v celkovej výške **130,- EUR/mesačne** (slovom jednototridsať eur/mesačne). Úhrady služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný hradiť spoločne s platbami nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy.
- 3.4 Výška nájomného ako aj služieb spojených s užívaním nebytových priestorov 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.
- 3.5 V prípade, že Nájomca je s platením nájomného alebo služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa 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 je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.2 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia.
- 4.3 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie nebytových priestorov, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z nebytových priestorov.
- 4.4 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.
- 4.5 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej podnikateľskej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.4 Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 4.7 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.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný znášať 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.
- 4.9 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.
- 4.10 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.
- 4.11 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.12 Nájomca zabezpečí vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov.
- 4.13 V prípade ak pre poruchu, ktorú Prenajímateľ nezapríčinil úmyselne 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.
- 4.14 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.
- 4.15 Prenajímateľ je oprávnený zadržať majetok Nájomcu, odpredať ho a výťažok z predaja započítať voči dlžobe Nájomcu.
- 4.16 Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu.
- 4.17 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

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 a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa článku III tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako pätnásť (15) dní od ich 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 III bod 3.5 o viac ako tridsať (30) dní, alebo článku IV bod 4.6, 4.7 alebo 4.10,
 - bol na majetok Nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.

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

V Rovinke dňa, 28.03.2013

Za Prenajímateľa:



Obec Rovinka
JUDr. Milan Bombala
starosta



Za Nájomcu:

Juraj Kyščiak - Papierníctvo



Juraj Kyščiak - Papierníctvo