

2019/2

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle 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: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK72 5600 0000 0018 0240 4001
Zastúpený: Milan Kubeš, starosta obce

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **DIANA SHOP, s. r. o.**
Sídlo: Hlavná 583, 900 41 Rovinka
IČO: 46 094 318
DIČ: 2023235786
Zapísaný: obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 71959/B
Zastúpený: Andrea Ručkayová, konateľ

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne ako „zmluvné strany“
a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – *Kultúrny dom* (budova obchodu a služieb), so súpisným číslom 76, postavenej na pozemku, parc. registra „C“, parc. č. 4, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres Senec, obec Rovinka, k. ú. Rovinka (ďalej ako „**nehnuteľnosť**“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory o celkovej úžitkovej ploche **126,31 m²**, miestnosti č. 1.8, 1.9, 1.10, 1.15, 1.17, 1.18, 1.19 a 1.20 nachádzajúce sa prízemí nehnuteľnosti, ktorého situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1 (ďalej spolu ako „**nebytový priestor**“ alebo „**predmet nájmu**“), a záväzok nájomcu uhrádzať dojednané nájomné vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.

- 1.3 Prenechanie predmetu nájmu do dočasného užívania nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 73/2018 zo dňa 12.09.2018 a 88/2018 zo dňa 24.10.2018.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **zriadenie prevádzky fitness centra**.
- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si nájomca.

Článok II.

Doba nájmu a predĺženie

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu **od 01.02.2019 do 31.01.2024**.
- 2.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy zaniká.

Článok III.

Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je **570,- EUR mesačne** (ďalej ako „nájomné“).
- 3.2 Nájomné sa platí vždy za príslušný kalendárny mesiac na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do pätnásteho (15.) dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné hradí. 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 na príslušnej faktúre.
- 3.3 V nájomnom sú už zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, vykurovanie a pod.) a tieto nebudú osobitne vyúčtované.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že odvoz a likvidáciu odpadu si je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.
- 3.5 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. O zmene výšky nájomného bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu.
- 3.6 V prípade, že nájomca je s platením svojich finančných záväzkov podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží do rúk prenajímateľa kauciu vo výške **1.710,- EUR** (ďalej ako „kaucia“). Kaucia bude nájomcom uhradená v hotovosti do rúk prenajímateľa alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, najneskôr do troch (3) dní odo dňa začiatku doby nájmu. V danom prípade sa úhradou rozumie pripísanie sumy kaucie na bankový účet prenajímateľa.
- 3.8 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

právných predpisov zodpovedný nájomca, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody zo zloženej kaucie.

- 3.9 V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie.
- 3.10 O použití kaucie spôsobom podľa bodu 3.8 a/alebo 3.9 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, a to spôsobom uvedeným v bode 3.7 tejto Zmluvy.
- 3.11 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu aj na úhradu prípadných 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.
- 3.12 Časť kaucie, ktorá nebude použitá podľa tohto článku Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do štrnástich (14) dní od skončenia trvania Zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania po uzavretí tejto Zmluvy.
- 4.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu počas celej doby platnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- 4.3 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. 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.
- 4.4 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie nebytového priestoru, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z nebytového priestoru.
- 4.5 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.
- 4.6 Nebytový priestor ako súčasť nehnuteľnosti nachádzajúci sa vo vlastníctve prenajímateľa sú je strany prenajímateľa poistený v rámci poistenia majetku obce. Veci

vnesené do predmetu nájmu nájomcom si je nájomca povinný dať poistiť sám. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu umiestnené v nebytovom priestore.

- 4.7 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
- 4.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na predmete nájmu. Nespĺnením tejto povinnosti nesie nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať bežné opravy a udržiavacie práce vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Súčasne je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do predmetu nájmu nájomca umožnil.
- 4.10 Nájomca si zabezpečí údržbu, opravy a revízie (kontroly) všetkých vybraných technických zariadení, ktoré umiestni do predmetu nájmu na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Umiestnenie týchto zariadení do predmetu nájmu vyžaduje predchádzajúci súhlas prenajíateľa. Údržbu, opravy a revízie (kontroly) vybraných technických zariadení, ktoré boli nájomcovi ako súčasť nebytového priestoru odovzdané do nájmu v zmysle tejto Zmluvy, zabezpečuje prenajíateľ. Náklady na opravu týchto zariadení však znáša nájomca, ak potrebu vykonať príslušnú opravu spôsobil nájomca porušením povinností, ktoré pre neho vyplývajú z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných predpisov alebo ak iným spôsobom nájomca zodpovedá za poškodenie týchto zariadení.
- 4.11 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu umožniť prenajíateľovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť prenajíateľa za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby v prípade nekrízových situácií. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havária potrubí, výstražné telefonáty) poskytne nájomca prenajíateľovi duplikáty kľúčov do predmetu nájmu v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neodkladne nahlásené nájomcovi.
- 4.12 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.13 V prípade, ak pre poruchu, ktorú prenajíateľ nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytového priestoru, príp. vysťahovať časť, alebo celý nebytový priestor, nájomca sa zaväzuje vyprázdniť nebytový priestor, resp. jeho časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni nebytový priestor v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy.
- 4.14 Pri vysťahovaní z poškodeného nebytového priestoru, príp. jeho časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vysťahovaný nebytový priestor, príp. jeho časť platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vysťahovania.
- 4.15 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. V prípade, ak by nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa

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 nebytového priestoru, 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.

- 4.16 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde nehnuteľnosti.

Článok V. Ukončenie nájmu

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

- a) *uplynutím doby nájmu,*
- b) *písomnou dohodou zmluvných strán,*
- c) *výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná 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 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,*
- e) *okamžitým odstúpením zo strany prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:*
 - *nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného podľa článku III. 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 III. bod 3.7 alebo 3.10 tejto Zmluvy o viac ako tridsať (30) dní, alebo článku IV. bod 4.3, 4.7, 4.10 alebo 4.15 a 4.16 tejto Zmluvy;*
 - *bol na majetok nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.*

- 5.2 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 nevypracie 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 VI.
Záverečné ustanovenia

- 6.1 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.
- 6.2 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 doručení dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v príslušnom registri alebo inak oznámenú, vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 6.3 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.
- 6.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 6.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.
- 6.6 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Situačný plán nebytových priestorov
- 6.7 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, dňa 30.07.2019
Za prenajímateľa:

V Rovinke, dňa 30.07.2019
Za nájomcu:



Číslo	Název	Objem	Učtovanie
1.1	záberenie	11.0	P1
1.2	hala	26.7	P1
1.3	schodisko	8.07	P1
1.4	chodba	5.90	P1
1.5	filozofia	5.90	P1
1.6	solárna	5.90	P1
1.7	solárna	5.90	P1
1.8	cech	2.85	P1
1.9	práca	2.43	P1
1.10	hygienická zariadenia	2.43	P1
1.11	WC	2.43	P1
1.12	solárna hala	2.43	P1
1.13	solárna hala	2.43	P1
1.14	WC	2.43	P1
1.15	WC	2.43	P1
1.16	koridory, ústredia, schodiská	2.43	P1
1.17	sála	2.43	P1
1.18	náročnosť	2.43	P1
1.19	solárna úpr	2.43	P1
1.20	výstavba miestnosti	2.43	P1
1.21	realizácia a inštalácia	2.43	P1
1.22	stĺpový prístupový rámeček	2.43	P1
1.23	chodba	2.43	P1
1.24	WC	2.43	P1
1.25	sála	2.43	P1
1.26	WC zóny	2.43	P1
1.27	WC zóny	2.43	P1
1.28	prístup	2.43	P1
1.29	kluznica	2.43	P1
1.30	kluznica	2.43	P1
1.31	kluznica	2.43	P1
1.32	schodisko	2.43	P1
1.33	sála	2.43	P1
1.34	kluznica	2.43	P1
1.35	základná inštalácia	2.43	P1
1.36	schodisko	2.43	P1
1.37	prístup	2.43	P1
1.38	schodisko	2.43	P1
1.39	schodisko	2.43	P1
1.40	schodisko	2.43	P1
1.41	WC	2.43	P1
1.42	WC zóna	2.43	P1
1.43	WC zóna	2.43	P1
1.44	schodisko	2.43	P1
1.45	schodisko	2.43	P1
1.46	schodisko	2.43	P1

LEGENDA MATERIÁLOV

- práca - práca z plánu a výkresu
- práca - práca z plánu a výkresu
- práca - práca z plánu a výkresu
- práca - práca z plánu a výkresu
- práca - práca z plánu a výkresu

Rekonštrukcia a dostavba kultúrneho domu v Rovínke

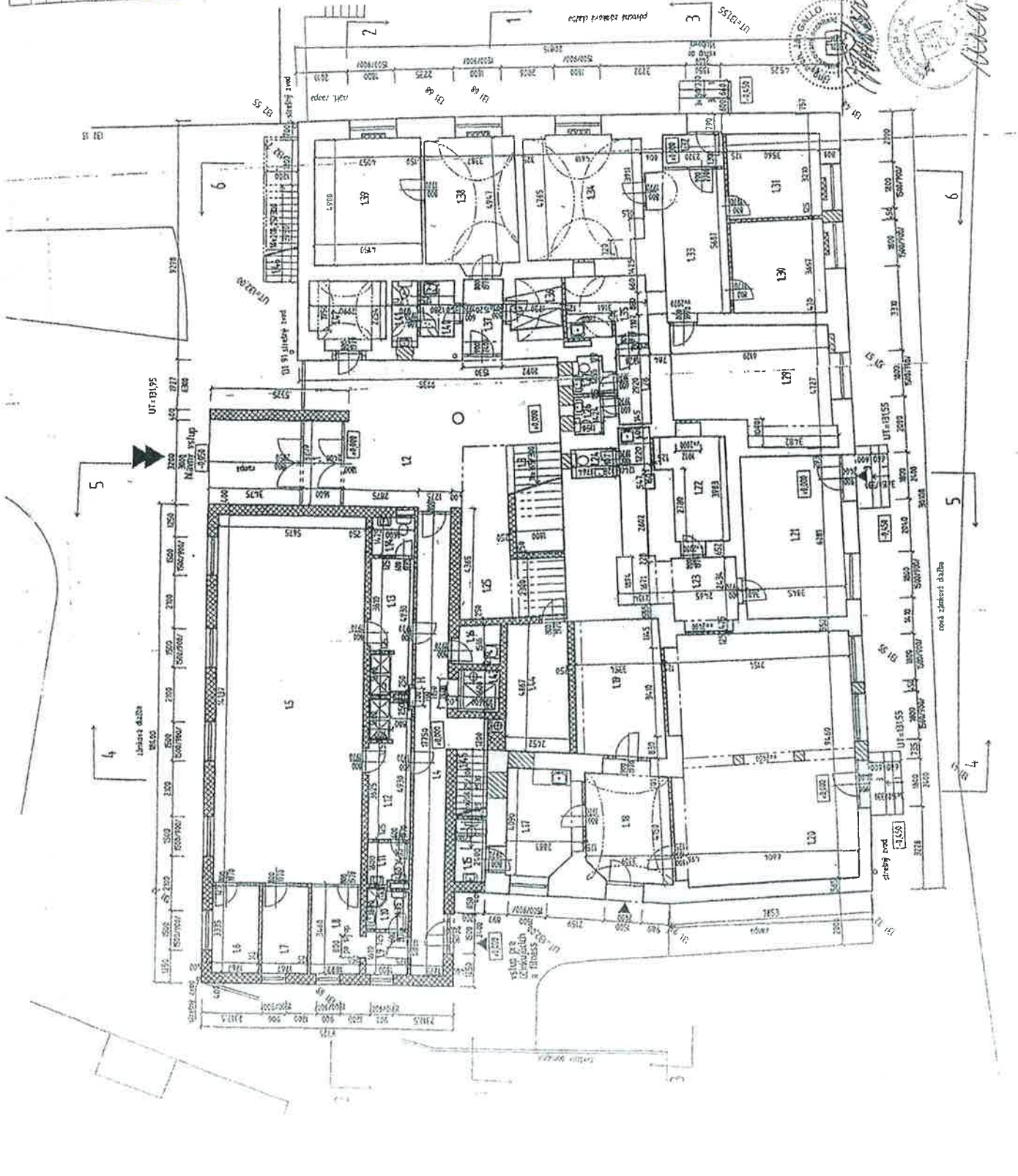
Objem: 132,000 m³ n.m.

Pracovný štádium: Projektová dokumentácia

Pracovný štádium: Projektová dokumentácia

Pracovný štádium: Projektová dokumentácia

Pracovný štádium: Projektová dokumentácia



PRÍLOHA č. 1