

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č.01/2011**  
**uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. a nasl. zákona**  
**o nájme a podnájme nebytových priestorov.**

---

*Ktorú uzavreli:*

<u>Prenajímateľ:</u>	<b>OBEC DOBRÁ NIVA</b>
<b>So sídlom:</b>	Nám. SNP 47/9, 962 61 DOBRÁ NIVA
<b>V zastúpení:</b>	Ing. Martin Krúdy – starosta obce
<b>IČO:</b>	00319830
<b>DIČ:</b>	2021339298
<b>Bankové spojenie:</b>	VÚB, a. s. Bratislava, pobočka Zvolen
<b>Číslo účtu:</b>	3829412/0200

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

a

<u>Nájomca:</u>	<b>ROBERT ŠIMKO</b>
<b>Bytom:</b>	Mlynská 77/25, 962 61 Dobrá Niva
<b>Nar.:</b>	26.02.1978

*(ďalej len „nájomca“)*

**t a k t o :**

**ČI.I.**  
**PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Hasičskej zbrojnice (ďalej len „HZ“) na ul.Neresnická 245/3, v k.ú.Dobrá Niva na parc.č.KN-C 597 .
2. Nájomca je fyzická osoba.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytového priestoru v HZ so samostatným vchodom a pozostávajúci z jednej miestnosti a to za účelom podnikateľskej činnosti – obchodná činnosť (obchod s textilom).
4. Celková výmera podlahovej plochy časti nebytového priestoru je 30 m<sup>2</sup>.

**ČI.II.**  
**DOBA NÁJMU**

1. Nájom sa uzatvára od **07.04.2011** na dobu n e u r č i t ú.
2. Pokiaľ nájomcovi nebol odovzdaný predmet nájmu k dohodnutému termínu, nájom začína až dňom, kedy prenajímateľ umožnil nájomcovi užívať predmet nájmu. Ak však k odovzdaniu predmetu nájmu nedošlo z viny nájomcu, platí termín začatia nájmu uvedený v zmluve.

**ČI.III.**  
**VÝŠKA NÁJOMNÉHO**  
**A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU**

1. Ročná výška nájomného je dojednaná dohodou zmluvných strán vo výške 7,30 €/m<sup>2</sup> / kalendárny rok podlahovej plochy nebytového priestoru, čo predstavuje: 7,30 € x 30 m<sup>2</sup> = **219,00 € / kalendárny rok** (slovom: dvestodevätnásť eur).
2. Mesačná výška nájomného predstavuje 1/12 z celkovej ročnej sumy, t.j. **18,25 €** (slovom: osemnásť eur a 25/100 centov).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude okrem nájmu platiť prenajímateľovi aj úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru.
4. Za služby platí nájomca mesačne z celkovej prenajatej podlahovej plochy. Mesačné preddavky za služby predstavujú sumu **66,39 €** (slovom: šesťdesiatšesť eur a 39/100 centov).
- 5. Celkovo to predstavuje mesačne 84,64 € (slovom: osemdesiatštyri eur a 64/100 centov).**
6. Alikvótna časť nájmu za mesiac apríl 2011 predstavuje celkovú sumu 67,71 € (slovom: šesťdesiatšedem eur a 71/100 centov)

#### ČI.IV. SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

1. Nájomné spolu s preddavkami za služby sa platí mesačne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo do pokladne na OcÚ v Dobrej Nive a je splatné vždy do 15.dňa príslušného mesiaca.
2. Ak nájomca neuhradí nájomné spolu s preddavkami za služby vo výške a v lehote uvedenej v odseku 1 tohto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného spolu s preddavkami za služby, ak je pre to dôvod alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
4. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

#### ČI.V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
5. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
6. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
9. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
10. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarneho prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
11. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
12. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
13. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: práce spojené s bežnou prevádzkou, opravy alebo výmeny zámkov, vypínačov, žiaroviek.
14. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zaviesť poplašné zariadenia a mreže.
15. Okrem prípadov uvedených v odseku 13 a 14 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
16. Nájomca je povinný počínajúc dňom účinnosti tejto zmluvy poistiť svoj tovar a aj prípadné svoje zariadenia; prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu nepoistenia tovaru a zariadení.
17. Nájomca je povinný zabezpečovať poriadok, čistotu a prevádzku v predmete nájmu v súlade so všeobecne platnými predpismi a takisto je povinný starať sa o čistotu pred nebytovým priestorom, ako je napr. i odhŕňanie snehu.
18. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, v opačnom prípade je takáto zmluva neplatná.
19. Nájomca nie je oprávnený si na prenajatý nebytový priestor, ani jeho časť zriadiť záložné právo, v opačnom prípade je takáto zmluva neplatná.
20. Nájom sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
21. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len z dôvodov uvedených v odseku 22 a 23.
22. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme bez udania dôvodu, alebo ak:
  - a. Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - b. Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  - c. Nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d. Bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - e. Nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
23. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, bez udania dôvodu, alebo ak:
  - a. Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b. Sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
24. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
25. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa.
26. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

## ČI.VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie, že zmluva o nájme nebytového priestoru nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet zmluvy dňom podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nahrádza preberací protokol.
3. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy dostane po 1 rovnopise. Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
5. V prípade ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to ovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
6. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
7. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.
8. Predmet zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Dobrej Nive pod číslom uznesenia 8/2011, bod č.5 zo dňa 06.04.2011.

/ Dobrej Nive, dňa 07.04.2011

Za prenajímateľa:



Ing. Martin Krúdy  
starosta obce

Za nájomcu:

Robert Šimko