

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

## Článok I

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Obec Sirk**

Sirk 71, 049 64 Sirk

zastúpená: Daniel Fakla – starosta obce

IČO: 00328812

DIČ: 2020744836

Bankové spojenie: VÚB BANKA, a.s. pobočka Revúca

Číslo účtu: SK 15 0200 0000 0000 2792 2582

(ďalej tiež „Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Renáta Urbanová**

Rákošská Baňa 270, 049 61 Rákoš

IČO: 51327520

DIČ: 1047152183

zapísaná: Okresný úrad Rimavská Sobota, číslo živ. reg. 650-19496

Bankové spojenie:

Číslo účtu: SK 84 0900 0000 0051 4044 2196

(ďalej tiež „Nájomca“)

(spolu tiež „Zmluvné strany“)

## Článok II

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti budovy so súp. č. 66, postavenej na parcele registra „C“ číslo 180, vedená na LV č. 601 evidovaného Okresným úradom Revúca, katastrálnym odborom, Okres: Revúca, Obec: Sirk, katastrálne územie Sirk.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto článku Zmluvy – nebytový priestor – časť Potraviny – o výmere 74,77 m<sup>2</sup> za dohodnuté nájomné uvedené v čl. VI tejto Zmluvy.

3. Súčasťou prenájmu je i vnútorná inštalácia rozvodov vody a kanalizácie. Elektroinštalácie v interiéri a ústredné kúrenie je potrebné zhotoviť nové, ktoré zhotoví nájomca a v prípade ukončenia tejto zmluvy zostáva ústredné kúrenie majetkom nájomcu.

### **Článok III**

#### **Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. II tejto Zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom podnikania uvedenom v osvedčení o živnostenskom oprávnení nájomcu.

### **Článok IV**

#### **Technický stav predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu nie je v stave zodpovedajúcom prevádzkovým a hygienickým predpisom a nedostatky bránia nájomcovi pri výkone činnosti.
2. Nájomca je oprávnený za účelom uvedenia predmetu nájmu do stavu, ktorý bude zodpovedať prevádzkovým a hygienickým predpisom vykonať úpravy za týmto účelom. Väčšie úpravy stavebného charakteru môže realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Bližšiu špecifikáciu stavu prenajímaných nebytových priestorov bude obsahovať protokol podľa bodu 4 tohto článku podpísaný zmluvnými stranami.
4. O odovzdaní a prebratí predmetu nájmu pri začatí užívania a pri skončení užívania zmluvné strany vyhotovia preberací a odovzdávací protokol.

### **Článok V**

#### **Doba nájmu**

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára od 1. 2. 2018 na dobu **n e u r č i t ú .**

## **Článok VI**

### **Nájomné**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške nasledovne:
  - ročné nájomne za predmet nájmu vo výške 597,48 € (slovom: päťstodevät'desiatsedem eur a 48 centov)
  - kvartálne nájomné za predmet nájmu vo výške 149,37 € (slovom: jednostoštyridsaťdeväť eur a 37 centov)
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ročné nájomné na základe vystaveného daňového dokladu Prenajímateľom a to na bankový účet Prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať kvartálne nájomné vopred vždy najneskôr do 20. kalendárneho dňa prvého mesiaca kvartálu a to na bankový účet Prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na technický stav predmetu nájmu nájomca začne platiť nájomné až od uvedenia predmetu nájmu do stavu, ktorý bude zodpovedať prevádzkovým a hygienickým predpisom a začne prevádzkovať podnikateľskú činnosť. Ak začne nájomca prevádzkovať podnikateľskú činnosť v priebehu kvartálu, uhradí nájomné v alikvotnej časti kvartálneho nájomného.

## **Článok VII**

### **Úhrada služieb spojených s nájmom**

1. Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude uhrádzaná vo výške skutočných nákladov, a to priamo nájomcom jednotlivým dodávateľom na základe zmluvného vzťahu a na základe skutočných nákladov.

## **Článok VIII**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca má právo v súlade s účelom tejto zmluvy užívať priestory predmetu nájmu uvedené v zmluve bez osobitných obmedzení, ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak. V rámci tohto má právo užívať aj priestory, ktoré sú nevyhnutné pre výkon jeho podnikateľskej činnosti, vrátane vonkajších spevnených a odstavných plôch.
2. Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch inštalovať a používať zariadenia výpočtovej techniky (počítačov, notebookov s príslušenstvom, tlačiarňí a multifunkčných

zariadení, scannerov a pod.), ako aj ďalšie sieťové zariadenia (LAN switche, routery a pod.).

3. Nájomca je povinný vykonávať podnikateľskú činnosť v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov je oprávnený využívať priestory len na účely uvedené v tejto Zmluve.
4. Nájomca je povinný označiť svoju prevádzku v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, zodpovedá za kvalifikovanú obsluhu vyhradených technických zariadení.
6. Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 100 €) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
7. Nájomca je pri skončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na zmeny súvisiacimi s uvedením predmetu nájmu do prevádzky a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. II tejto Zmluvy Nájomcovi.
9. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
10. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať udržiavanie podstaty budovy a pozemkov.
11. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez oznámenia nájomcovi, a to i bez súhlasu nájomcu iba v prípade vzniku havarijnej situácie, v prípade naliehavej potreby opravy, ktorú prenajímateľ povinný vykonať. V iných prípadoch je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu len so súhlasom nájomcu v jeho prítomnosti.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu.

## **Článok IX**

### **Skončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva zaniká:
  - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - b) výpoveďou,
  - c) iným spôsobom, ktorý umožňujú právne predpisy alebo táto Zmluva.

2. V prípade ukončenia nájmu výpoveďou je výpovedná lehota 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa v prvých troch rokoch nájmu, t.j. do 31.1.2021, je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi všetky náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do stavu zodpovedajúcom prevádzkovým a hygienickým predpisom.
4. Pre prípad neplatenia nájmu je výpovedná doba jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Odstúpenie, výpoveď alebo dohoda musia byť v písomnej forme.

## **Článok X**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti touto zmluvou zvlášť neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží dva (2) vyhotovenia.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky prípadné spory vyplývajúce zo Zmluvy riešiť dohodou. V prípade, že sa nepodarí nájsť v danom spore vyhovujúce riešenie, zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú vzájomný spor riešiť za pomoci mediátora registrovaného v zozname mediátorov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. Osobu mediátora si strany vyberú po vzájomnej dohode. Dohoda o riešení sporu mediáciou zaväzuje i právnych nástupcov zmluvných strán. Ak nebude možné dospieť k dohode, bude spor rozhodnutý príslušným súdom.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany prehlasujú, že obsah Zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu.

V Sirku,

dňa 01.02.2018

---

Daniel Fakla  
Starosta obce SÍRK  
Prenajímateľ

---

Renáta Urbanová  
Nájomca

Prílohy k zmluve:  
1. list vlastníctva