

VI. 25/2011

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej ako „Zmluva“)

uzatvorená v súlade s ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: **Rovinka 350, 900 41 Rovinka**
IČO: **00305057**
Bankové spojenie: **DEXIA Banka Slovensko a.s.**
Číslo účtu: **1802404001/5600**
Štatutárny orgán: **JUDr. Milan Bombala, starosta obce**

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **Katarína Bartošová – ARABESKA**
Miesto podnikania: **Radlinského 27, 81107 Bratislava - Staré Mesto**
IČO: **41539214**
Bankové spojenie: **TATRABANKA, a.s. Bratislava**
Číslo účtu: **2626028629/1100**

(ďalej len „nájomca“)

za týchto podmienok:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **nebytového priestoru** – miestnosť č. 1.5 fitnes o výmere 80,67 m² (s príslušenstvom v celkovej výmere 114 m²), ktoré sú predmetom tejto zmluvy, a ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy súpisné číslo 76, nachádzajúcej sa v obci Rovinka, postavenej na parcele číslo 4, vedenej na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správe katastra Senec pre k. ú. Rovinka na liste vlastníctva č. 364.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor – miestnosť č. 1.5 fitnes o výmere 80, 67 m² s príslušenstvom, ktoré tvorí miestnosť 1.6 solárium, miestnosť 1.7 solárium, miestnosť 1.11 WC, miestnosť 1.12 šatňa ženy, miestnosť 1.13 šatňa muži, miestnosť č. 1.14 WC, bližšie špecifikované v Prílohe č. 2 tejto zmluvy. Celková výmera nebytového priestoru spolu s príslušenstvom je 114 m² (ďalej aj ako „**predmet nájmu**“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť nájomcovi predmetný priestor podľa ods. 2 tohto článku do nájmu v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 45/2011, prijatého na zasadnutí Obecného zastupiteľstva, konaného dňa 30.05.2011.

4. Nájomca berie na vedomie, že spolu s ním budú v budove uvedenej v ods. 1 tohto článku taktiež iní nájomcovia, resp. že danú budovu užíva taktiež aj prenajímateľ.
5. Nebytový priestor dávany do nájmu podľa ods. 2 tohto článku bude vybavený drobným hmotným majetkom uvedeným v prílohe č. 4 tejto zmluvy

II. Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytový priestor užívať na prevádzkovanie tanečnej školy.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu 5 rokov od 01.07.2011.

IV. Výška a splatnosť ceny nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnej cene nájmu vo výške **33,- eur/m²/rok** (slovom: tridsaťtri eur/m²/rok) bez DPH. Celkovo za predmet nájmu je nájomné vo výške **3.762,- eur/rok** (slovom: tritisíc sedemsto šesťdesiat dva eur/rok), resp. 313,50,- eur./mesiac (slovom: tristotrinásťtisíc eur a 50/100 centov) bez DPH. K cene bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
2. Výška nájomného 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.
3. Nájomca bude platiť nájomné a paušálnu sumu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v pravidelných mesačných splátkach na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavenej a doručenej faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba mesačného nájomného a paušálu vzťahuje, ktorý bude zároveň dňom dodania služby a túto zašle bezodkladne nájomcovi. Faktúra je splatná do 14 dní od vystavenia a musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z.
4. Dňom zaplatenia nájomného sa v zmysle tejto zmluvy rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

6. V cene nájmu podľa ods. 1 tohto článku nie sú zahrnuté náklady prenajímateľa za dodávateľmi poskytované služby a energie spojené s užívaním predmetu nájmu. Tieto bude nájomca uhrádzať osobitne za podmienok podľa čl. V. tejto zmluvy.

V.

Náklady na prevádzku

1. Nad rámec ceny nájomného hradí nájomca prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s platením poplatkov dodávateľom za dodávky služieb a energií spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, plyn, vodné a stočné, odvoz smetí a pod.). Zmluvné strany sa dohodli na platbách za tieto služby spojené s užívaním nebytových priestorov nasledovne:
 - a) za spotrebu elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, odvoz smetí bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu sumu vo výške 138 eur. (slovom stotridsaťosem eur.) mesačne bez DPH. K cene bude pripočítaná DPH v zmysle zákona o DPH,
 - b) v prípade, ak na základe vyúčtovania energií od dodávateľov sa vykáže preplatok, tak sa prenajímateľ zaväzuje tento rozdiel vrátiť nájomcovi a v prípade, ak na základe vyúčtovania energií od dodávateľov sa vykáže nedoplatok, tak sa nájomca zaväzuje tento rozdiel uhradiť prenajímateľovi,
 - c) prenajímateľ je na základe vyúčtovania energií oprávnený jednostranne upraviť výšku mesačnej paušálnej sumy.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. I zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa čl. II ods. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ktorých náklady nepresiahnu 600,- EUR, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v tomto priestore.
3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné a iné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.

VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetného nebytového priestoru neprimeraným spôsobom.

2. Prenajímateľ nebude zodpovedať za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch, ktoré nájomca umiestni v nebytovom priestore danom do nájmu podľa čl. I ods. 2 tejto zmluvy, ak takáto škoda nebude spôsobená jednaním, nečinnosťou a nedbalosťou zo strany prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmetoch nachádzajúcich sa v miestnostiach príslušenstva danom do nájmu podľa čl. I ods. 2 tejto zmluvy, ak takáto škoda nebude spôsobená jednaním, nečinnosťou a nedbalosťou zo strany prenajímateľa.
3. Prenajímateľ 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 prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do troch (3) dní od požiadania prenajímateľa.
4. Prenajímateľ 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 prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu a následne vyhotoviť a odovzdať nájomcovi písomný záznam danej udalosti.

VIII..

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania podľa čl. II ods. 1 tejto zmluvy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory dané do nájmu nachádzajú, alebo iným prípadným majetkovým škodám.
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.
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 zákona č. 314/2001 Z. z. v platnom znení neskorších zmien v plnom rozsahu na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný v predmete nájmu vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným odstránením prípadných závad.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude svojvoľne zasahovať do rozvodov médií.

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.
8. Nájomca je povinný po výzve prenajímateľa, vykonanej najmenej jeden deň vopred, sprístupniť priestory podľa čl. I ods. 2 tejto zmluvy, alebo ktorúkoľvek ich časť, v prípade rekonštrukcie alebo stavebných úprav týchto priestorov alebo nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy 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. Nájomca je povinný vyvíjať súčinnosť a odovzdať priestory jemu dané do nájmu podľa čl. I ods. 2 tejto zmluvy prenajímateľovi za účasti nestrannej osoby o čom bude spísaný preberací protokol.
9. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať priestor podľa čl. I ods. 2 tejto zmluvy uprataný a zbavený predmetov donesených do prenajatého priestoru nájomcom, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
10. Po skončení nájmu bude nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania priestoru daného do nájmu podľa čl. I ods. 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.
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.

IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom predmetu nájmu podľa čl. I ods. 2 tejto zmluvy zaniká :
 - a) výpoveďou, výpovedná lehota je tri 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.

2. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného podľa čl. IV. tejto zmluvy alebo úhradou nákladov za služby a energie spojené s užívaním predmetu nájmu podľa čl. V. tejto zmluvy o viac ako 15 dní, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

X.

Záverečné ustanovenia

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.
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.
3. Táto Zmluva sa môže meniť len na základe dohôd oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva, povinnosti a záväzky z tejto Zmluvy vyplývajúce prechádzajú aj na eventuálnych právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
5. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán v nej zúčastnených vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti.
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 dané príslušnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
7. Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, prehlasujú že jej porozumeli a na znak súhlasu ňou ju ich zástupcovia vlastnoručne podpísali.
8. Táto Zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každého účastníka.

9. Nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria:

Príloha č. 1 - výpis zo Živnostenského registra Nájomcu

Príloha č. 2 - špecifikácia predmetu nájmu (plán prízemia budovy podľa čl. I ods. 1 zmluvy)

Príloha č. 3 - preberací protokol

Príloha č. 4 - inventúrny zoznam drobného majetku

V Rovinke, dňa 14 JÚN 2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



JUDr. Milan Bombala


Katarína Bartošová - ARABESKA