



VI.56/2012

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Prenajímateľ:

Obec Rovinka
900 41 Rovinka 350
Zastúpená: JUDr. Milan Bombala, starosta obce
Bankové spojenie: 180 240 4001/5600
IČO: 305 057
DIČ: 2020362036

ďalej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca:

DIAMAT, s.r.o.
Hlavná 47, 931 01 Šamorín
Zastúpený: Bc. Balázs Albert, konateľ
Bankové spojenie:
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, oddiel:
Sro, vložka č. 18221/T
IČO: 36 284 114
DIČ: 2022139779
IČ DPH: SK 2022139779

ďalej ako „Nájomca“

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“

PREAMBULA

KEĎŽE

Obecné zastupiteľstvo Obce Rovinka schválilo uznesením zo dňa 30. októbra 2012 prenájom nebytových priestorov v celkovom výmere 240 m² nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti – „Objekt sociálno-prevádzková budova“, stavba súpisné číslo 74 postavená na parc. č. 1569, zapísanej na LV č. 364, k.ú. Rovinka a s ňou súvisiaceho pozemku vedených Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa 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:

I. Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - „Objekt sociálno-prevádzková budova“, stavba súpisné číslo 74 postavená na parc. č. 1569, zapísanej na LV č. 364, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**nehnuteľnosť**“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenajať Nájomcovi nebytové priestory o celkovej úžitkovej ploche 240 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, ktoré sú špecifikované v bode 1.4 tohto článku Zmluvy (ďalej ako „**nebytové priestory**“) spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti (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 Pozemok pod nehnuteľnosťou je predmetom prenájmu.
- 1.4 Nebytové priestory sú špecifikované nasledovne: predajňa, skladové priestory, sociálne priestory.
- 1.5 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne ako predajňu a skladové priestory.
- 1.6 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činnosti podľa bodu 1.5 je povinný zabezpečiť si Nájomca.

II. Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. januára 2013 do 1. januára 2018 (ďalej ako „**Doba nájmu**“). Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah zaniká, ak nebude dohodnuté inak.
- 2.2 Po uplynutí doby nájmu má nájomca prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy na predmet nájmu.

III. Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu je 775,- EUR (slovom sedemstosedemdesiatpäť eur) (ďalej ako „**Nájomné**“).
- 3.2. Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr do dvadsiateho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa Nájomné hradí, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa špecifikovaný vyššie. 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.). Prenajímateľ súhlasí, aby si Nájomca prehlásil odber uvedených médií na svoje meno počas doby trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť na odbery uvedených médií u príslušných dodávateľov. Úhrady služieb spojených s užívaním nebytových priestorov hradí Nájomca sám v plnej výške za celú nehnuteľnosť.
- 3.4. 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.

- 3.5. V prípade, že Nájomca je s platením nájomného podľa bodu 3.3 tohto článku Zmluvy v omeškaní, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie úroku z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť zmluvné poistenie nehnuteľnosti proti živelným pohromám. V poistení je zahrnuté poistenie vnútorného zariadenia a hnutelných vecí nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu a sú vo vlastníctve Prenajímateľa. V poistení nie je zahrnuté poistenie vecí vnesených do prenajatej nehnuteľnosti Nájomcom a tretími osobami.
- 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 si zabezpečuje počas doby trvania nájmu 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 nebalosťou a snaží sa o jeho 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 článku I. 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 za účelom ohlásenia poistnej udalosti. Nespínením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu v plnej výške. 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, a to v štandardných prevádzkových hodinách Nájomcu.
- 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 nezavinil treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytových priestorov, príp. vysťahovať 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 vysťahovaní z poškodených nebytových priestorov, príp. ich časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude Nájomca za vysťahované nebytové priestory, príp. ich časť platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vysťahovania.
- 4.15. Prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného v súlade s ust. § 672 občianskeho zákonníka záložné právo k hnutelným veciam prenajímateľa v predmete nájmu a v prípade omeškania Nájomcu s platbou nájomného je oprávnený ho podľa zákona vykonať.
- 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.
- 4.18. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť osvetlenie zadného dvora nehnuteľnosti vo večerných a nočných hodinách ako aj za zníženej viditeľnosti.
- 4.19. V prípade, ak Prenajímateľovi vznikne počas doby trvania zmluvného vzťahu potreba predaja nehnuteľnosti spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti, je povinný prednostne ponúknuť predaj nehnuteľnosti spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti Nájomcovi. Ponuka bude v písomnej podobe a bude obsahovať Prenajímateľom stanovenú dobu akceptácie ponuky na predaj; ak Nájomca neakceptuje v Prenajímateľom stanovenej lehote ponuku na predaj, márnym uplynutím lehoty zaniká predkupné právo Nájomcu a Prenajímateľ je oprávnený ponúknuť nehnuteľnosť spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti na predaj tretím osobám.

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 tri mesiace 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 podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 15 dní od doručenia písomnej výzvy na nápravu zo strany Prenajímateľa,
 - Nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - bol na majetok Nájomcu vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia.

VI.

Ostatné ustanovenia

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde bez zbytočného odkladu 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.

VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, po troch 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 §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 Akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, ktoré je v čase podpisu tejto Zmluvy neplatné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane, nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy (alebo ich častí). V takom prípade Zmluvné strany nahradia takéto neplatné ustanovenie alebo jeho časť takým platným a účinným ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a účelom najviac približuje pôvodnému ustanoveniu. Toto platí analogicky aj pre prípady, keď sa vyskytne zmluvná medzera, vyžadujúca si zmenu alebo doplnenie tejto Zmluvy. Doporučený list sa bude považovať za doručený ak sa dvakrát vráti neprevzatý z naposledy písomne udanej adresy.
- 7.7 Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Preberací protokol

V Rovinke dňa, 19 DEC. 2012

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Obec Rovinka
JUDr. Milan Bombala
starosta



DIAMAT, s.r.o.
Bc. Balázs Albert
konateľ

DIAMAT, s.r.o.
Hlavná 47/1, 931 01 Šamorín
IČO: 36 284 114
IČ DPH: SK2022139779