

vl. 139/2013



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Prenajímateľ:

Obec Rovinka

900 41 Rovinka 350

Bankové spojenie: 1802404001/5600

IČO: 00 305 057

DIČ: 2020362036

Zastúpená: JUDr. Milan Bombala, starosta obce

dalej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca:

CAROLINE FASHION s. r. o.

Majerníková 19, 841 05 Bratislava

Bankové spojenie: 2611176004/1100

IČO: 45 242 003

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka: 61328/B

dalej ako „Nájomca“

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“

PREAMBULA

KEĎŽE

Obecné zastupiteľstvo Obce Rovinka schválilo uznesením č. 66/2013 zo dňa 1.10.2013 prenájom nebytových č. 1.15, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20 o celkovej výmere 114,53 m² nachádzajúcich sa v prízemí kultúrneho domu v Rovinke - stavba súp.č. 76, postavenej na pozemku p.č. 4 k.ú. Rovinka, zapísanej na LV č. 364, 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:

Článok I

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - „Kultúrny dom v Rovinke“, stavba súpisné číslo 76 postavená na pozemku parc. č. 4, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, pre k. ú. Rovinka a s ňou súvisiaceho pozemku vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Obce Rovinka (ďalej ako „**nehnuteľnosť**“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenajať Nájomcovi nebytové priestory o celkovej úžitkovej ploche 114,53 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, ktoré sú špecifikované v bode 1.3 tohto článku Zmluvy (ďalej ako „**nebytové priestory**“) spolu s hnutel'nými vecami nachádzajúcimi sa v nebytových priestoroch (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 Nebytové priestory sú špecifikované nasledovne:
- a) prízemie: miestnosti č. 1.15, 1.17, 1.18, 1.19 a 1.20,
- ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 2.
- 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 je povinný zabezpečiť si Nájomca.

Článok II

Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01. októbra 2013 do 30.septembra 2018** (ďalej ako „**doba nájmu**“). Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká.
- 2.2 Po uplynutí doby nájmu má Nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na predmet nájmu.

Článok III

Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu je 40,- EUR/m²/rok (slovom štyridsať eur/m²/rok), t.j. pri výmere úžitkovej ploche 114,53 m² v celkovej výške **381,77 EUR/mesiac** (slovom tristoosemdesiatjeden eur 77/100 centov mesačne) (ďalej ako „**nájomné**“).

- 3.2 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr do dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa Nájomné hradí. 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.). Výška platieb spojených s užívaním nebytových priestorov bola zmluvnými stranami dohodnutá v celkovej výške **130,- EUR/mesačne** (slovom **jednotridsať eur/mesačne**). Úhrady služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný hradiť spoločne s platbami nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne vykonať vyúčtovanie platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhradených Nájomcom a to najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia vyúčtovania od príslušných dodávateľov energií. V prípade nedoplatku na platbách za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe ročného vyúčtovania je Nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť do 14 dní od doručenia vyúčtovania na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade preplatku na platbách za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je Nájomca oprávnený tento preplatok započítať oproti nasledujúcej platbe Nájomného alebo ho použiť na doplnenie kaucie do pôvodnej výšky podľa bodu 3.6 Zmluvy, inak je Prenajímateľ povinný tento preplatok uhradiť do 14 dní na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 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. Výška platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov môže byť Prenajímateľom jednostranne upravená vzhľadom na reálnu spotrebu Nájomcu a aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb.
- 3.5 V prípade, že Nájomca je s platením nájomného alebo služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zloží do rúk Prenajímateľa kauciu vo výške trojmesačného Nájomného, t.j. kauciu v celkovej výške **1 145,31 EUR** (slovom **jedentisícstoštyridsaťpäť euro tridsaťjeden centov**) (ďalej ako „**kaucia**“). Kaucia bude Nájomcom uhradená pri podpísaní tejto Zmluvy, a to v hotovosti do rúk Prenajímateľa alebo prevodom na bankový účet Prenajímateľa, najneskôr do 3 (troch) dní od podpisu Zmluvy. Úhradou sa rozumie pripísanie sumy kaucie na bankový účet Prenajímateľa
- 3.7 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 právnych predpisov zodpovedný Nájomca, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody zo zloženej kaucie. O tejto skutočnosti Prenajímateľ informuje písomne Nájomcu na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pričom Prenajímateľ 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 podľa bodu 3.6 tohto článku. Porušenie povinnosti Nájomcu doplniť kauciu spôsobom a v lehote podľa tohto bodu 3.7 Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinnosti Nájomcu a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.

- 3.8 V prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné, platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, nedoplatky na vyúčtovaniach platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie. O tejto skutočnosti Prenajímateľ informuje písomne Nájomcu na adresu uvedenú v tejto Zmluve, pričom Prenajímateľ 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 3.6 tohto článku. Porušenie povinnosti Nájomcu doplniť kauciu spôsobom a v lehote podľa tohto bodu 3.8 Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinnosti Nájomcu a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 3.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený si po skončení doby nájmu ponechať časť Kaucie vo výške 200,00 EUR (slovom dvesto euro) do času vyúčtovania platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3.3 tohto článku Zmluvy a použiť túto časť kaucie na úhradu prípadných nedoplatkov Nájomcu na platbách za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, prípadne iných pohľadávok Prenajímateľa proti Nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením predmetu nájmu po skončení doby 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. Časť kaucie, ktorá nebude použitá na úhradu nedoplatkov na platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, prípadne iných pohľadávok Prenajímateľa, podľa predchádzajúcej vety tohto bodu 3.9, spolu s preplatkom za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi do 14. dní odo dňa vykonania vyúčtovania podľa bodu 3.3 Zmluvy.
- 3.10 Zmluvné strany sa dohodli, že časť kaucie, ktorá nebola použitá podľa bodov 3.7 až 3.9 Zmluvy alebo na úhradu nákladov na odstránenie vzniknutých škôd po skončení doby nájmu, za ktoré Nájomca zodpovedá, prípadne iných nákladov vynaložených na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom bol predmet nájmu Nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak takéto náklady vznikli v súvislosti s porušením povinnosti Nájomcu, je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi do 15. dní odo dňa skončenia doby nájmu.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 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 je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť 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 nedbalosťou a snaží sa o ich 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 bodu 1.4 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. Nesplnením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný znášať opravy vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. 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.
- 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 nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytových priestorov, príp. vystáňovať 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 je oprávnený zadržať majetok Nájomcu, odpredať ho a výťažok z predaja započítať voči dlžobe Nájomcu.
- 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.

Článok 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 jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) okamžitým odstúpením zo strany Prenajímateľa okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy aj v prípade ak:
 - Nájomca nezaplatí celú výšku nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa článku III tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako pätnásť (15) dní od ich 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 3.5 o viac ako tridsať (30) dní, alebo článku IV bod 4.6, 4.7 alebo 4.10,
 - bol na majetok Nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.

Článok VI

Ostatné ustanovenia

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

Článok VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, po troch (3) 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 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu Zmluvných strán uvedenú v tejto Zmluve alebo inak oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručenie dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v tejto Zmluve alebo inak oznámenú vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručenie na 5. (piaty) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 7.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 7.5 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.6 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.
- 7.7 Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- *Príloha č. 1: Preberací protokol*
- *Príloha č. 2: Situačný plán*

V Rovinke dňa, 01. októbra 2013

Za Prenajímateľa:



Obec Rovinka
JUDr. Milan Bombala
starosta



Za Nájomcu:

Caroline
Má
841/0
IČO
DIČ

CAROLINE/FASHION s. r. o.
Andrea Ručkayová
konateľ

11291

Príloha č. 1
Preberací protokol

Nebytového priestoru – „Kultúrny dom v Rovinke“ súp. č. 76 v Obci Rovinka na pozemku
parc. č. 4

Odovzdávajúci: Obec ROVINKA
900 41 Rovinka 350
IČO: 00 305 057
Zastúpená: JUDr. Milan Bombala, starostom obce

Preberajúci: CAROLINE FASHION s. r. o.
Majerníková 19, 841 05 Bratislava
Bankové spojenie: 2611176004/1100
IČO: 45 242 003
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka: 61328/B

Stav nebytového priestoru:
Stav zodpovedá obvyklému opotrebovaniu.

Inventár:
Miestnosť č. 1.19: 3x ribstol drevený

Iné záznamy:
1 kľúč od hlavného vchodu (z Hlavnej cesty)
1 kľúč od vchodových dverí (bočný vchod)
1 kľúč od vnútorných dverí do miestnosti č. 1.20

Technické zariadenia:

Stav odberov :
Voda: 009709 m³
Plyn: 4119 m³
Elektrická energia: 49555 kW

V Rovinke, dňa 01.10.2013

Odovzdávajúci:



Obec Rovinka
JUDr. Milan Bombala
starosta

OBCNÝ ÚRAD
900 41 Rovinka

Preberajúci:

Caroline
Maje
841 05
IČO: 45
DIČ: 2



CAROLINE FASHION s. r. o.
Andrea Ručkayová
konateľ