

VI.17/2015

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov („Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Rovinka 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0018 0240 4001
Zastúpený: JUDr. Milan Bombala, starosta

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **MAGUIRES Real Estate, s.r.o.**
Sídlo: Haanova 12, 851 04 Bratislava
IČO: 44 041 128
DIČ: 2022568207
IČ DPH: SK 2022568207
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
Číslo účtu: 2434354753/0200
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 51200/B
Zastúpený: Peter Marko, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, prevádzkový objekt - „Centrum obce Rovinka“, stavby so súp. číslom 470, postavenej na pozemku, parc. č. 2, zapísanej na LV č. 364 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú. Rovinka (ďalej ako „nehnutelnosť“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory č. 2.08 a č. 2.10 o celkovej výmere 21,97 m², nachádzajúce sa na 2.NP nehnuteľnosti, ktorého situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1 (ďalej spolu ako „nebytový priestor“), spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nebytovom priestore (ďalej ako „hnutelné veci“) (ďalej spoločne ako „predmet nájmu“), a záväzok nájomcu uhrádzať v prospech účtu

prenajímateľa pravidelné mesačné nájomné vo výške a spôsobom upraveným v článku III tejto Zmluvy. Predmetom tejto Zmluvy je zároveň vyporiadanie vzájomných vzťahov spojených s užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu do času účinnosti tejto Zmluvy.

- 1.3 Prenechanie nebytového priestoru do dočasného užívania nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 7/2015 zo dňa 15.01.2015. Predmet nájmu bol prenájomcom prenechaný nájomcovi do užívania už dňom 15.01.2015, keďže nájomca na základe osobitných zmluvných vzťahov so spoločnosťou **Benalex design s. r. o.**, so sídlom Elektrárnská 1, 831 04 Bratislava, IČO: 46 562 346 (ďalej len „**pôvodný nájomca**“) užíval nebytový priestor ako podnájomca a po ukončení podnájomného vzťahu s pôvodným nájomcom prejavil záujem nebytový priestor plynule užívať ďalej.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým jeho využitie ako **kancelárskych priestorov**.
- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si nájomca.

Článok II

Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **do 15.01.2020**.
- 2.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká.

Článok III

Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu je **229,- EUR/mesiac** (slovom dvestodvadsaťdeväť eur mesačne) (ďalej ako „**nájomné**“).
- 3.2 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej prenájomcom najneskôr do dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné hradí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej doručenia nájomcovi. Ak je tento deň dňom pracovného pokoja alebo štátnym sviatkom, potom je nájomné splatné najneskôr v prvý nasledujúci pracovný deň. Dňom zaplata nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prvé nájomné za mesiac marec 2015 bude nájomcom uhradené na základe faktúry vystavenej prenájomcom do 10.03.2015, pričom faktúrované nájomné bude zvýšené o alikvótnu časť pripadajúcu na obdobie užívania predmetu nájmu aj pred uzavretím tejto Zmluvy, t.j. na obdobie od 15.01.2015 do 28.02.2015. Počnúc nájomným za mesiac apríl 2015 platia pre fakturáciu nájomného podmienky podľa bodu 3.2 tohto článku Zmluvy.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bola určená aj s ohľadom na platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (elektrina, plyn, vodné, stočné, a vykurovanie a pod.), ktoré znáša prenájomca a ktoré nebudú nájomcovi osobitne vyúčtované.

- 3.5 V nájomnom však nie sú zahrnuté úhrady za odvoz a likvidáciu odpadu, pričom tieto si je nájomca povinný zabezpečiť sám na vlastné náklady.
- 3.6 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.
- 3.7 V prípade, že nájomca je s platením nájomného podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží do rúk prenajímateľa kauciu vo výške jednomesačného nájomného, t.j. kauciu v celkovej výške **229,- EUR** (slovom dvestodsaťdeväť euro) (ďalej ako „**kaucia**“). Kaucia bude nájomcom uhradená v hotovosti do rúk prenajímateľa alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa, a to najneskôr do troch (3) dní od podpisu tejto Zmluvy.
- 3.9 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 3.8 tohto článku Zmluvy. Porušenie povinnosti nájomcu doplniť kauciu spôsobom a v lehote podľa tohto bodu sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 3.10 V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné 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 3.8 tohto článku Zmluvy. Porušenie povinnosti nájomcu doplniť kauciu spôsobom a v lehote podľa tohto bodu sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 3.11 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený aj po skončení nájmu použiť kauciu na úhradu prípadných pohľadávok prenajímateľa proti nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením predmetu nájmu po skončení 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. Tú časť kaucie, ktorá nebude použitá na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do tridsiatich (30) dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu 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 nebytového priestoru, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z nebytového priestoru.
- 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 1.34 tejto 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 nebytového priestoru, príp. vystáňovať časť, alebo celý nebytový priestor, nájomca sa zaväzuje vyprázdniť nebytový priestor, resp. jeho časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni nebytový priestor v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy.

- 4.14 Pri vysťahovaní z poškodeného nebytového priestoru, príp. jeho časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vysťahovaný nebytový priestor, príp. jeho 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 prenájomateľovi 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 nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.

Článok V

Ukončenie nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) 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,
 - d) okamžitým odstúpením zo strany prenájomateľa okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy aj v prípade ak:
 - nájomca nezaplatí celú výšku nájomného podľa článku III tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od 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 prenájomateľa,
 - nájomca poruší ustanovenia článku III bod 3.8 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 konštatujú, že k odovzdaniu predmetu nájmu došlo už pred podpisom tejto Zmluvy.
- 6.2 Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom mu boli riadne odovzdané kľúče ako aj ostatné príslušenstvo.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) 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 záhlaví tejto Zmluvy 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 záhlaví tejto Zmluvy 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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného 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: Situačný plán*

V Rovinke, dňa2.5.FEB. 2015

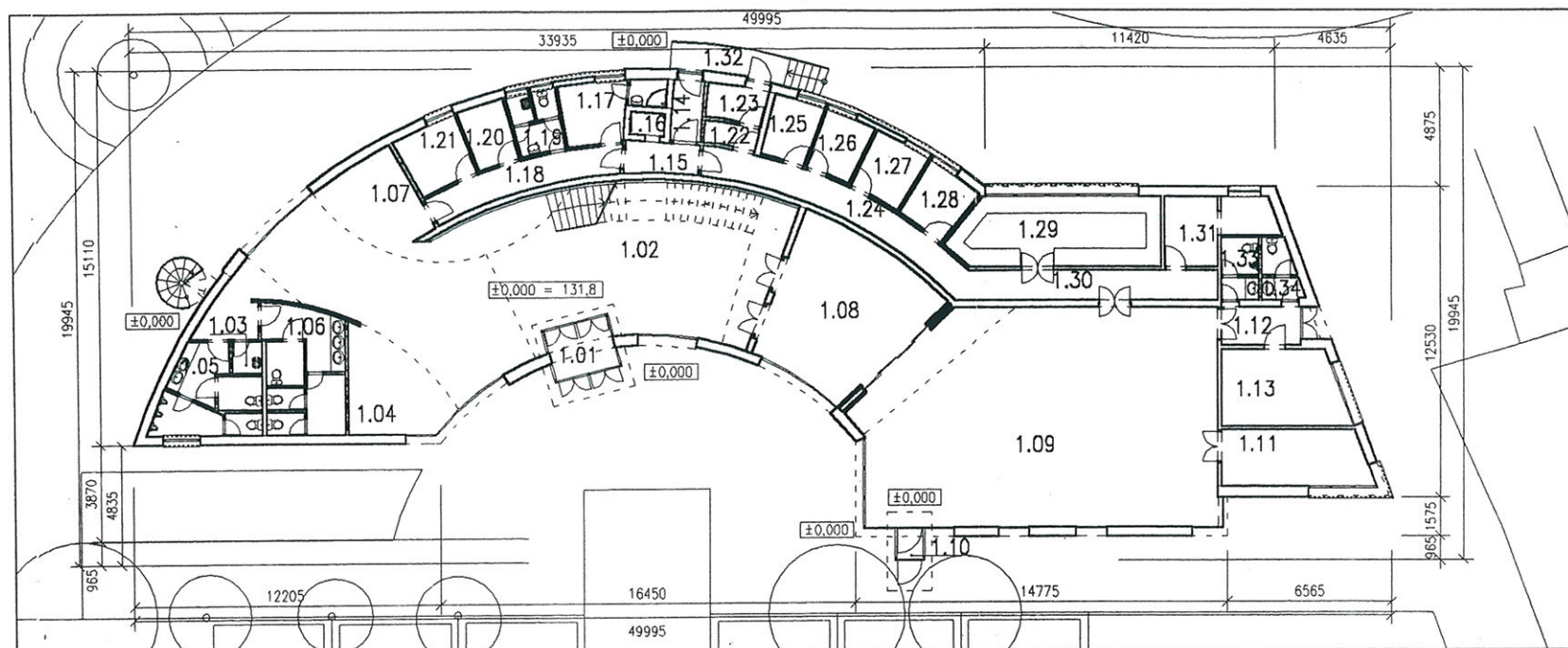


Obec Rovinka
JUDr. Milan Bombala, starosta

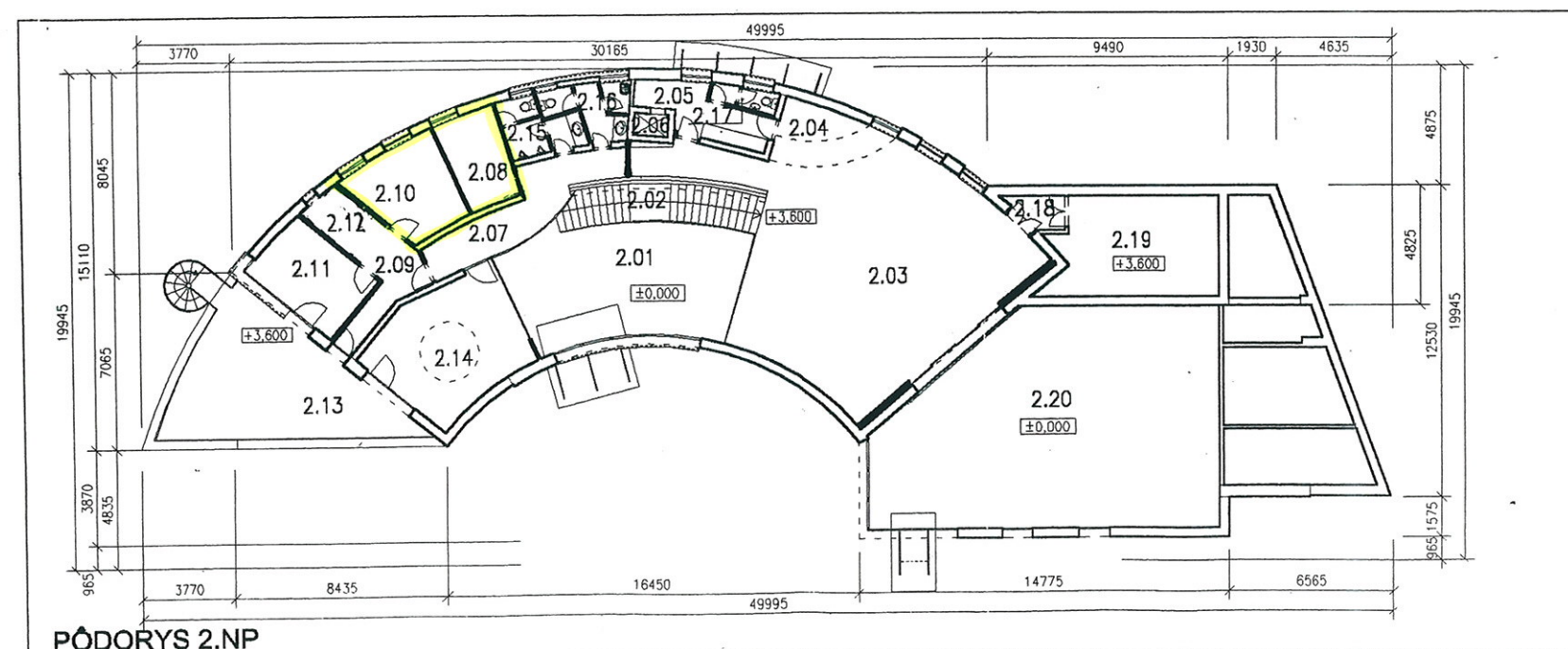
V Rovinke, dňa2.5.FEB. 2015

MAGUIRES Real Estate s.r.o.
Haanova 12, 851 04 Bratislava
44 041 128, IČ DPH: SK2022568207
V: SK90 0200 0000 0024 3435 4753
iná v Obch.reg.Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, vložka č. 51200/B

MAGUIRES Real Estate, s.r.o.
Peter Marko, konateľ



PÔDORYS 1. NP



PÔDORYS 2.NP

LEGENDA MIESTNOSTÍ - 1.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²
1.01	ZÁDVERIE	5.19
1.02	VSTUPNÁ HALA, FOYER	117.56
1.03	UPRATOVAČKA	1.56
1.04	ŠATŇA	13.42
1.05	WC - M. PREDSEŇ	12.76
1.06	WC - Ž	15.0
1.07	BUFET - FOYER	9.28
1.08	PREDSEŇ	34.49
1.09	VIACÚČELOVÁ SÁLA	119.00
1.10	ZÁDVERIE	1.27
1.11	SKLAD	13.06

LEGENDA MIESTNOSTÍ - 2.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²
2.01	PRIEHLAD DO 1.NP	44.66
2.02	SCHODISKO	13.27
2.03	GALÉRIA	88.12
2.04	BUFET - BAR	8.58
2.05	ZÁZEMIE BUFETU	8.54
2.06	VÝTAHOVÁ ŠACHTA	1.22
2.07	CHODBA	21.73
2.08	KANCELÁRIA	8.93
2.09	PREDSEŇ	7.91
2.10	SPALŇA	13.04

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²
1.12	ZÁDVERIE	4.8
1.13	KOTOLNA	14.73
1.14	ZÁDVERIE	2.95
1.15	CHODBA	3.72
1.16	VÝTAHOVÁ ŠACHTA	1.22
1.17	ŠATŇA+DENNA M. ZAMESTNANCOV	7.98
1.18	CHODBA	9.50
1.19	WC ZAMESTNANCOV + UPRA.	4.45
1.20	SKLAD BIELIZNE A ČIST. POTRIEB	4.51
1.21	KANCELÁRIA	6.47
1.22	SKLAD OBALOV	1.89

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²
1.23	SKLAD ODPADKOV	3.56
1.24	CHODBA + CHLADNIČKY	14.28
1.25	HRUBÁ PRIPRAVA ZELENINY	4.81
1.26	SUCHÝ SKLAD POTRAVIN	4.81
1.27	CHLADENÝ SKLAD+HRUBÁ PRIP. M.	5.62
1.28	DENNÝ SKLAD POTRAVIN	5.60
1.29	KUCHYŇA - VARŇA	22.06
1.30	OFFICE	12.10
1.31	SKLAD NÁPOJOV - VÝČAP	9.36
1.32	RAMPA	5.08
1.33	PREDSEŇ+WC - M. POHOTOVOSTNÉ	3.60
1.34	PREDSEŇ+WC - Ž. POHOTOVOSTNÉ	3.01



Ing.arch. Alena Čížmarová ateliér: Radvanáká 1, 811 02 Bratislava tel. 07/ 5441 3404		NÁZOV VÝKRESU: PÔDORYS 1.NP PÔDORYS 2.NP	
AUTOR: Ing.arch. Alena Čížmarová HL. INŽINIER: Ing.arch. Alena Čížmarová ZODP. PROJEKTANT: Ing.arch. Alena Čížmarová		PROFESIA: ARCHITEKTÚRA	
INVESTOR: OBEC ROVINKA 900 41 Rovinka		FORMÁT: 3 A4 STUPEŇ: UR	
NÁZOV STAVBY: CENTRUM OBCE ROVINKA S 01 - PREVÁDZKOVÝ OBJEKT O.Ú.		DÁTUM: 10/2000 MERÍTKO: 1:200 ZÁKAZKOVÉ ČÍSLO: 08/37/2000 Č. VÝKRESU: 5	

5

±0,000 = 131,8