

int. 42/2014

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK72 5600 0000 0018 0240 4001
Zastúpený: Milan Kubeš, zástupca starostu obce

ďalej ako „prenajímateľ“

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Winners Reality, s. r. o.**
Sídlo: Mlynské Nivy 73, 821 05 Bratislava
IČO: 47 013 893
DIČ: 2023699469
IČ DPH: SK2023699469
Zapísaný: Obchodný register OS Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 87364/B
Zastúpený: Ľuboš Zubaľ, konateľ

ďalej ako „nájomca“

ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - prevádzkového objektu „Centrum obce“, so súpisným číslom 470, postaveného na pozemku, parc. registra „C“, parc. č. 2, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú.: Rovinka (ďalej ako „Budova“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor v Budove o celkovej výmere 26,89 m², a to: miestnosť č. 2.14, ktorej situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1 (ďalej ako „nebytový priestor“), spolu s hnutelnými vecami - inventárom, nachádzajúcimi sa v nebytovom priestore a odovzdanými nájomcovi spoločne s nebytovým priestorom v zmysle protokolu (ďalej ako „hnuteľné veci“) (ďalej spoločne ako „predmet nájmu“) a záväzok nájomcu uhrádzať dojednané nájomné vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Prenechanie predmetu nájmu do dočasného užívania nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 60/2017 zo dňa 28.06.2017.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne za účelom zriadenia kancelárie a administratívnych priestorov pre poskytovanie realitných služieb.

- 1.5 Potrebne povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si nájomca sám.

Článok II. Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.08.2017 do 31. 07. 2022.
- 2.2 Po uplynutí doby nájmu, nájom založený touto Zmluvou zaniká.

Článok III. Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je **40,00 EUR/m²/rok**, čo pri celkovej výmere nebytového priestoru predstavuje sumu v celkovej výške **1.075,60 EUR/rok** (ďalej ako „nájomné“).
- 3.2 Dohodnuté nájomné je nájomca povinný platiť prenajímateľovi v pravidelných mesačných splátkach vo výške **89,63 EUR** (slovom osemdesiatdeväť eur a 63/100 centov), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné hradí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej vystavenia. Dňom zaplatenia nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo uvedený v príslušnej faktúre. Nájomné za prvý mesiac doby nájmu bude uhradené na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do pätnástich (15) dní od účinnosti tejto Zmluvy. Nájomca v zmysle § 71 ods. 1b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty súhlasí s doručovaním elektronickej faktúry na e-mail: veronika.mikova@winnersgroup.sk
- 3.3 V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Zmluvné strany sa dohodli na paušálnej platbe za tieto služby vo výške **50,- EUR/mesiac** (slovom päťdesiat eur) (ďalej ako „platby za služby“). Platby za služby sú splatné mesačne spoločne s mesačným nájomným podľa bodu 3.2. tohto článku 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.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží do rúk prenajímateľa kauciu vo výške **418,89 EUR** (ďalej ako „kaucia“), a to najneskôr do troch (3) dní od účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.6 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, a/alebo nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné, platby za služby a/alebo nedoplatky na vyúčtovaniach platieb za služby riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody a/alebo úhradu dlžnej sumy zo zloženej kaucie. O tejto skutočnosti prenajímateľ informuje písomne nájomcu, pričom prenajímateľ vyzve nájomcu na doplnenie kaucie na pôvodnú výšku. Nájomca je povinný kauciu doplniť do pôvodnej výšky najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi. Porušenie povinnosti nájomcu doplniť kauciu podľa tohto bodu 3.6. tohto článku Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.

- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený aj po skončení nájmu použiť kauciu na úhradu prípadných nedoplatkov nájomcu na platbách za služby, prípadne iných pohľadávok prenajímateľa voči 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. Časť kaucie, ktorá nebude použitá podľa predchádzajúcej vety tohto bodu 3.7. tohto článku Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do štrnástich (14) dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy.
- 3.8 V prípade, že nájomca je s platením akejkoľvek úhrady alebo jej časti podľa tejto Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní bude zmluvnými stranami spísaný preberací protokol.
- 4.2 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny, požiarnych predpisov, predpisov upravujúcich nakladanie s odpadom a predpisov ochrany životného prostredia. Za zabezpečenie úloh na danom úseku nájomca zodpovedá v plnom rozsahu. Nájomca zabezpečí tiež vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov.
- 4.3 Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu.
- 4.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu s výnimkou prípadu, ak táto škoda bola spôsobená porušením povinnosti prenajímateľa. Nájomca je povinný všetky veci vnesené do predmetu nájmu poistiť.
- 4.5 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.
- 4.6 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.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať všetky opravy účelovej povahy, drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce 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.
- 4.8 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.
- 4.9 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu umožniť

prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť prenájomcu za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.

- 4.10 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.11 V prípade, ak pre poruchu, ktorú prenájomca nezapríčinil úmyselne, 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 alebo potrebných úprav.
- 4.12 Pri vysťahovaní z poškodených nebytových priestorov, príp. ich časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vysťahované nebytové priestory, príp. ich časti platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vysťahovania.
- 4.13 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu. V prípade, ak aj súhlas prenájomcu na stavebné úpravy a zásahy bude udelený, všetky náklady spojené s ich realizáciou znáša výlučne nájomca a tieto nebudú nájomcovi pri skončení nájmu zo strany prenájomcu v žiadnom rozsahu nahradené, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.14 Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v stanovených termínoch, uvedených v príslušnej STN. Na požiadanie prenájomcu je nájomca povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.

Článok V. Ukončenie nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) mesiace a začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej zmluvnej strane,
 - d) 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,
 - e) okamžitým odstúpením zo strany prenájomcu, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a/alebo platieb za služby (vrátane nedoplatkov podľa vyúčtovania) podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od ich splatnosti;
 - nájomca aj napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu;

- nájomca poruší ustanovenia článku IV. bod 4.2, 4.5, 4.6, 4.9, 4.13, a/alebo 4.14 tejto Zmluvy;

5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a vrátiť ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu nájomca predmet nájmu nevypracie a/alebo neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ na náklady nájomcu, pričom je prenajímateľ oprávnený majetok nájomcu nachádzajúci sa v nebytových priestoroch zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe nájomcu, prípadne zlikvidovať. S uvedenými úkonmi prenajímateľa nájomca výslovne súhlasí.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 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.
- 6.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak vzájomne oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručení 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 doručení na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 6.3 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.
- 6.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 6.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zo zmluvných strán.
- 6.6 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Situačný plán nebytového priestoru
- 6.7 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.

V Rovinke

V Rovinke

Za prenajímateľa:

15.8.2014

Za nájomcu:

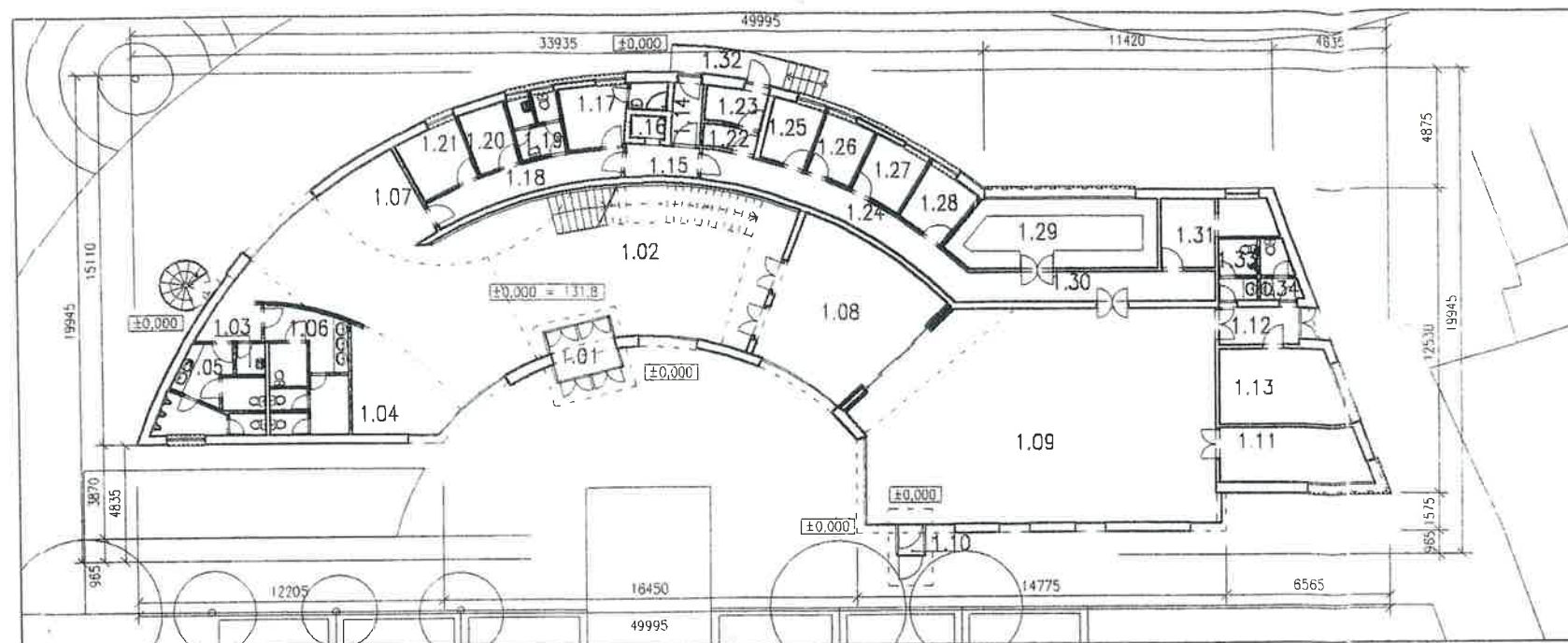
15.8.2014

Obec Rovinka
Milan Kubeš, zástupca starostu

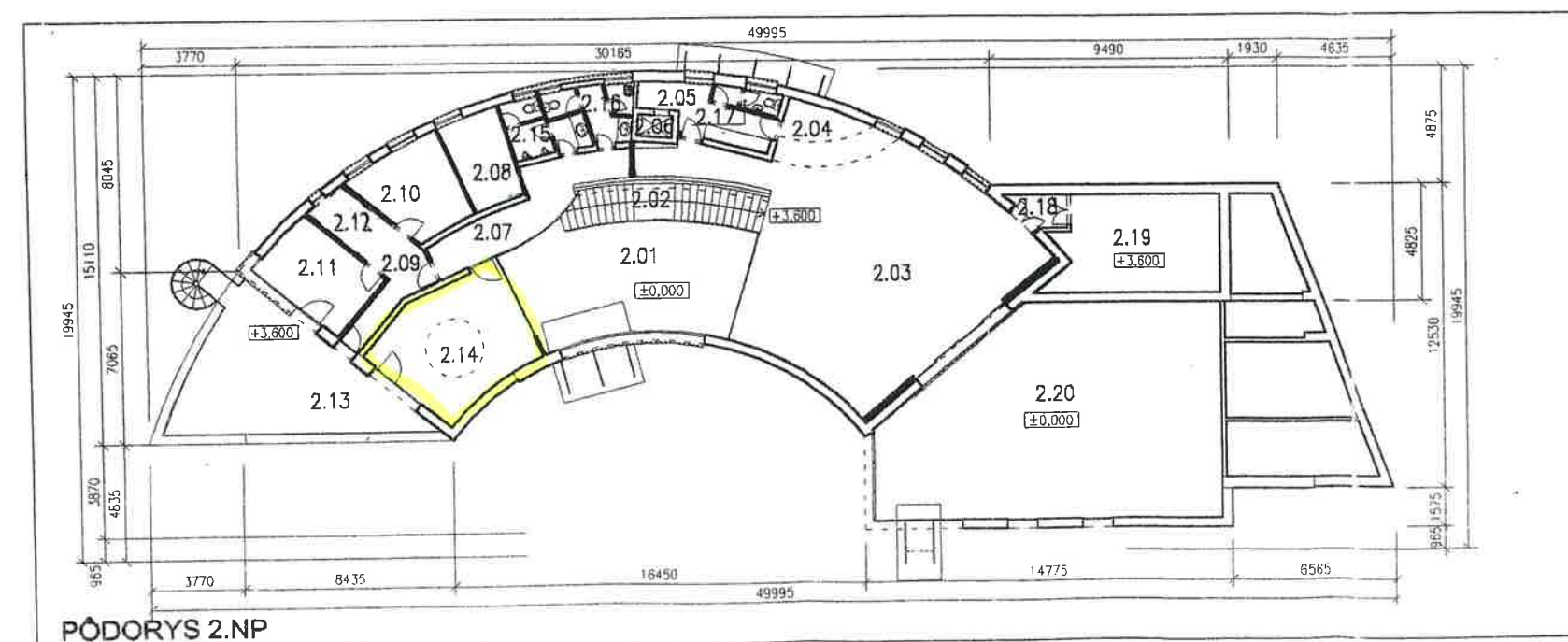


Winners Reality, s. r. o.
Ľuboš Zubaľ, konateľ

Príloha č. 1
SITUAČNÝ PLÁN NEBYTOVÉHO PRIESTORU



PÔDORYS 1. NP



PÔDORYS 2. NP

LEGENDA MIESTNOSTÍ - 1.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
1.01	ZADVERIE	5.19
1.02	VSTUPNÁ HALA, FOYER	117.56
1.03	UPRATOVAČKA	1.56
1.04	SATNA	13.42
1.05	WC - M PREDSEŇ	12.76
1.06	WC - Z	15.0
1.07	BUFET - FOYER	9.28
1.08	PREDSEŇ	34.49
1.09	VIACUČELOVÁ SALA	119.00
1.10	ZADVERIE	1.27
1.11	SKLAD	13.06

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

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
1.23	SKLAD ODPADKOV	3.56
1.24	CHODBA + CHLADNÍČKY	14.28
1.25	HRUBÁ PRÍPRAVA ZELENINY	4.81
1.26	SUCHÝ SKLAD POTRAVIN	4.81
1.27	CHLADENÝ SKLAD+HRUBÁ PRÍP. M.	5.62
1.28	DENNÝ SKLAD POTRAVIN	5.60
1.29	KUCHYŇA - VARNA	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 - Z POHOTOVOSTNÉ	3.01

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	KANCELARIA	8.93
2.09	PREDSEŇ	7.91
2.10	SPALŇA	13.04

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
2.11	SPALŇA	13.00
2.12	KUCHYŇA	4.26
2.13	TERASA	43.64
2.14	SALONIK	26.89
2.15	WC - M	5.76
2.16	WC - Z + UPRAT.	5.91
2.17	BUFET BAR - ZÁZEMIE	2.29
2.18	PREDSEŇ	2.87
2.19	STROJOVNÁ VZT	25.95
2.20	PRIEHLAD DO 1.NP	109.40



5

±0,000 = 131,8

Ing.arch. Alena Čížmarová atelier: Radčianská 1, 811 02 Bratislava tel. 071 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