

2018/108

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 č. 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
Konajúci: Milan Kubeš, starosta obce

ďalej ako „prenajímateľ“

a

Nájomca:

Obchodné meno: **EDUSMILE s.r.o.**
Sídlo: Rozkvet 2032/66-42, 017 01 Považská Bystrica
IČO: 50 373 072
DIČ: 2120298015
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka číslo: 33593/R
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK95 0900 0000 0051 1748 1613
Konajúci: Peter Lengyel, 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 – budovy obchodu a služieb, so súpisným číslom 76, postavenej na pozemku, parc. registra „C“, parc. č. 4, 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 prenájomcu prenechať dočasného užívania nebytové priestory na 3.NP Budovy o celkovej výmere **71,25 m²**, a to: miestnosti č. 3.4 – o výmere 60,08 m², č. 3.6 – o výmere 5,66 m², č. 3.7 – o výmere 3,08 m² a č. 3.8 – o výmere 2.43 m², ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej Príloha č. 1 (ďalej spolu ako „**nebytové priestory alebo 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 nájomcu bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 50/2018 zo dňa 27.06.2018 a č. 66/2018 zo dňa 08.08.2018.

- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne za účelom **zriadenia a prevádzkovania mimoškolských aktivít – hudobné a umelecké krúžky**.
- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 je povinný zabezpečiť si nájomca sám.

Článok II.

Doba nájmu

- 2.1 Trvanie nájmu sa dojednáva na dobu určitú od **01.09.2018** do **30.06.2019**.
- 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 **200,- EUR/mesačne**, vrátane energií, (slovom: dvesto eur) (ďalej ako „**nájomné**“).
- 3.2 Dohodnuté nájomné je nájomca povinný platiť prenajímateľovi v pravidelných mesačných splátkach vo výške **200,- EUR** (slovom dvesto eur), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najskôr dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca, 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: daniel.kuciak.music@gmail.com
- 3.3 V nájomnom sú už zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.) a tieto nebudú osobitne vyúčtované. 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.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží do rúk prenajímateľa kauciu vo výške **400,- EUR** (slovom štyristo eur) (ďalej ako „**kaucia**“), a to najneskôr do troch (3) dní od uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 3.5 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 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 sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený aj po skončení doby nájmu ponechať si kauciu až do času riadneho odovzdania predmetu nájmu protokolárne

alebo na úhradu prípadných nedoplatkov nájomcu na nájomnom, 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, bude vrátená nájomcovi do štrnástich (14) dní od riadneho protokolárneho odovzdania predmetu nájmu.

- 3.7 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.
- 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 je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu a vykonania inventúry umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť prenajímateľa za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
- 4.9 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.10 V prípade, ak pre poruchu, ktorú prenajímateľ 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.

- 4.11 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.
- 4.12 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak aj súhlas prenajímateľa na stavebné úpravy a zásahy bude udelený, alebo nájomca tieto vykoná bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nemá vo vzťahu k prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia nebytových priestorov, a to ani v prípade, ak tieto budú nájomcom v predmete nájmu po skončení nájmu ponechané. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené stavebné úpravy a stavebné zásahy prenecháva po skončení nájmu nájomca bezodplatne prenajímateľovi.
- 4.13 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 prenajímateľa 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 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 prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto zmluvy, aj v prípade ak:
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného 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 prenajímateľa;
 - nájomca poruší ustanovenia článku IV. bod 4.2, 4.5, 4.6, 4.12 a/alebo 4.13 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 nevypracuje 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 oboch 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 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 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 nebytových priestorov
- 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.

23. 08. 2018

23. 08. 2018

V Rovinke, dňa

V Rovinke, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Obec Rovinka

Milan Kubeš, starosta obce



EDUSMILE s.r.o.

Peter Lengyel, konateľ

T: +421907743556, lengyel-edu@gmail.com

Príloha č. 1
SITUAČNÝ PLÁN NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

