

2019/105

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá 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: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK61 0200 0000 0000 2472 2112
Konajúci: Milan Kubeš, starosta obce

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Mgr. art. Daniel Kuciak**
Sídlo: Podunajská 12595/23H, 821 06 Bratislava
IČO: 44 750 374
Zapísaný: v živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava,
číslo živnostenského registra: 110-186221
Konajúci: Mgr. art. Daniel Kuciak

(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 – *Kultúrneho domu*, stavby na ulici Hlavná v Rovinke, so súpisným číslom 76, postavenej na pozemku parc. č. 4, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, vedeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres Senec, obec Rovinka, k. ú. Rovinka (ďalej ako „**nehnuteľnosť**“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenájomcu prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory o celkovej výmere 24,22 m², konkrétne miestnosti č. 2.4, 2.5 a 2.6, nachádzajúce sa na 2. NP nehnuteľnosti, ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1 (ďalej 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 nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 63/2019 zo dňa 26. 06. 2019 a č. 80/2019 zo dňa 25. 09. 2019.

- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **prevádzka hudobných mimoškolských aktivít detí, predovšetkým žiakov materskej a základnej školy obce Rovinka.**
- 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 **30. 09. 2024.**
- 2.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy zaniká.

Článok III. Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je **70,00 EUR** (slovom sedemdesiat eur) **mesačne** (ďalej ako „nájomné“).
- 3.2 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najskôr 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 na príslušnej faktúre. S ohľadom na skutočnosti uvedené v bode 4.1 tejto Zmluvy sa nájomné za mesiac október 2019 uhradza v plnom rozsahu bez krátenia, a to do troch (3) pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy na podklade vystavenej faktúry. 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 náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, vykurovanie a pod.) a tieto nebudú osobitne vyúčtované.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že odvoz a likvidáciu odpadu si je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.
- 3.5 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. O zmene výšky nájomného bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu.
- 3.6 V prípade, že nájomca je s platením svojich finančných záväzkov podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania.
- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží do rúk prenajímateľa kauciu vo výške **210,00 EUR** (slovom dvestodesať eur) (ďalej ako „kaucia“). Kaucia bude nájomcom uhradená v hotovosti do rúk prenajímateľa alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. V prípade bankového prevodu sa úhradou rozumie

pripísanie sumy kaucie na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

- 3.8 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.
- 3.9 V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie.
- 3.10 O použití kaucie spôsobom podľa bodu 3.8 a/alebo 3.9 tejto Zmluvy prenajímateľ informuje písomne nájomcu, pričom prenajímateľ zároveň 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 3.7 tejto Zmluvy.
- 3.11 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu aj na úhradu prípadných 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.
- 3.12 Časť kaucie, ktorá nebude použitá podľa tohto článku Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do štrnástich (14) dní od skončenia trvania Zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Zmluvné strany konštatujú a potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu do užívania už dňa 01. 10. 2019 a nájomca ho daného dňa prevzal v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu počas celej doby platnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- 4.3 Nájomca bude pri užívaní predmetu nájmu konať v súlade s touto Zmluvou a všetkými všeobecne záväznými právnymi predpismi a/alebo nariadeniami, ktoré sa týkajú predmetu nájmu a nehnuteľnosti. Nájomca nebude užívať, nedovolí a ani nestrpí, aby predmet nájmu bol užívaný akýmkoľvek neprípustným a/alebo nezákonným spôsobom a účelom a zároveň nebude rušiť užívanie nehnuteľnosti a/alebo jej časti akéhokoľvek iného nájomcu či prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca je povinný pri prevádzke svojej činnosti v predmete nájmu dodržiavať hygienické normy a predpisy na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany a životného prostredia. Nájomca je povinný kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa sprístupniť predmet nájmu za účelom kontroly požiarnych zariadení, požiarnotechnických zariadení a požiarnych uzáverov, zabezpečovanú prenajímateľom.

- 4.5 Nájomca je povinný udržiavať v predmete nájmu ako aj v spoločných priestoroch nehnuteľnosti poriadok a zaistiť, aby tak činili aj jeho zamestnanci, zákazníci, návštevníci a zmluvní partneri rovnako ako aj prípadní podnájomníci nájomcu alebo ich zamestnanci, zákazníci, návštevníci a zmluvní partneri a zdržať sa všetkého, čo by mohlo obťažovať prenajímateľa, ostatných nájomcov alebo užívateľov nehnuteľnosti, a to najmä hlukom, zápachom, znečistením, a neumožniť iným, aby bolo v predmete nájmu či spoločných priestoroch vykonané čokoľvek, čo by mohlo spôsobiť takéto obťažovanie. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať šetrne a starať sa oň až do doby dohodnutého vrátenia späť. Nájomca 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.
- 4.6 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie nebytových priestorov, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z nebytových priestorov.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 48 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, vykurovania, 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.
- 4.8 Nebytové priestory ako súčasť nehnuteľnosti, nachádzajúce sa vo vlastníctve prenajímateľa, sú zo strany prenajímateľa poistené v rámci poistenia majetku obce. Veci vnesené do predmetu nájmu nájomcom si je nájomca povinný dať poistiť sám. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu umiestnené v nebytových priestoroch.
- 4.9 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.10 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.
- 4.11 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať drobné opravy a udržiavacie práce vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Za drobné opravy sa považujú opravy predmetu nájmu a vybavenia a výmeny súčastí jednotlivých predmetov, ktoré sú súčasťou tohto vybavenia. Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu sú aj náklady na ich udržiavanie a čistenie, ktoré sa obvykle vykonávajú po dlhšom užívaní nebytových priestorov. Sú nimi napr. maľovanie vrátane opráv omietky, tapetovanie a čistenie podláh vrátane podlahových krytín, obkladov, stien a vnútorné nátery.
- 4.12 Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť všetkých osôb (najmä zamestnanci, návštevy zákazníci, podnájomcovia atď.) ktoré počas užívania predmetu nájmu vstupujú do predmetu nájmu a spoločných priestorov nehnuteľnosti a/alebo, ktorých vstup do predmetu nájmu a spoločných priestorov nehnuteľnosti nájomca umožnil.

- 4.13 Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku a riadne používanie všetkých zariadení, technických zariadení, ručného náradia, vybavenia ako aj spotrebičov, ktoré sú umiestnené v predmete nájmu, a v prípade ak tieto do predmetu nájmu umiestni nájomca, zodpovedá tiež za ich opravy a údržbu. Súčasne je nájomca povinný zabezpečiť údržbu, opravy a revízie (kontroly) všetkých vyhradených technických zariadení, ktoré umiestni do predmetu nájmu na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Umiestnenie vyhradených zariadení do predmetu nájmu vyžaduje predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Údržbu, opravy a revízie (kontroly) vyhradených technických zariadení, ktoré boli nájomcovi ako súčasť nebytových priestorov odovzdané do nájmu v zmysle tejto Zmluvy, elektroinštalácie, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu a revízie bleskozvodu zabezpečuje prenajímateľ. Prenajímateľ súčasne zabezpečuje vykurovanie predmetu nájmu, vrátane obsluhy, údržby a revízie príslušných zariadení. Náklady na opravu týchto všetkých vyššie uvedených zariadení však znáša nájomca, ak potrebu vykonať príslušnú opravu spôsobil nájomca porušením povinností, ktoré pre neho vyplývajú z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných predpisov alebo ak iným spôsobom nájomca zodpovedá za poškodenie týchto zariadení.
- 4.14 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 v prípade nekrízových situácií. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havárie potrubí, výstražné telefonáty) poskytne nájomca prenajímateľovi duplikáty kľúčov do predmetu nájmu v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neodkladne nahlásené nájomcovi.
- 4.15 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.16 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.
- 4.17 Pri vysťahovaní z poškodených nebytových priestorov, príp. ich časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vysťahované nebytové priestory, príp. jeho ich platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vysťahovania.
- 4.18 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak by nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa takéto stavebné úpravy alebo stavebné zásahy vykonal, nemá vo vzťahu k prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia predmetu nájmu, 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.
- 4.19 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde nehnuteľnosti.

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 prenajímateľa alebo nájomcu 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 jeho 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 3.7 alebo 3.10 tejto Zmluvy o viac ako tridsať (30) dní, alebo poruší inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ak k náprave nedôjde ani v lehote piatich (5) dní od doručenia výzvy prenajímateľa k náprave, alebo ak nájomca opakovane poruší povinnosti podľa tejto Zmluvy (t. j. 2x);
 - bol na majetok nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.
- 5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a vrátiť ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal (v stave odsúhlasených stavebných a technických úprav), ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu nájomca predmet nájmu nevyprace 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 predmete nájmu zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe nájomcu, resp. zlikvidovať, ak je majetok neupotrebitelný. 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, zapísanú v príslušnom registri alebo inak 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, v príslušnom registri 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Zmluva sa primerane vzťahuje aj na práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z užívania predmetu nájmu nájmomcom od 01.10.2019 až do uzavretia tejto Zmluvy.
- 6.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.
- 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.

V Rovinke 20.11.2019
Za prenajímateľa:



obec Rovinka
Milan Kubeš, starosta



V Rovinke 20.11.2019
Za nájomcu:



Mgr. art. Daniel Kuciak

LEGENDA MIESTNOSTÍ 2. NP

C.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m²
2.1	schodisko	12,37
2.2	hala	99,99
2.3	chodba	33,80
2.4	klubovna	18,94
2.5	predsien	2,85
2.6	hygienické zariadenie	2,43
2.7	satna účinkujúcich	19,72
2.8	hygienické zariadenie	2,43
2.9	predsien	3,07
2.10	satna účinkujúcich zbor	19,72
2.11	predsien	3,08
2.12	hygienické zariadenie	2,43
2.13	skúsobna folklórneho súboru	59,80
2.14	satna zeny	5,76
2.15	predsien	3,07
2.16	hygienické zariadenie	2,43
2.17	satna muzi	5,44
2.18	salónik	44,54
2.19	predsien	3,52
2.20	WC zeny	5,20
2.21	WC muzi	7,00
2.22	predsien	3,11
2.23	WC imobilní	3,17
2.24	prípravna (bufet)	18,95
2.25	sála	50,54
2.26	javisko	41,83
2.27	bocné javisko	17,17
2.28	caféren účinkujúcich	11,81
2.29	schodisko	4,5
2.30	výtah	2,56
2.31	upratovacka	2,07
2.32	vonkajsie schodisko	7,06

pod dmietskou

27.28

29.36

05

5,16

DRUHÉ NADŽEMNÉ PODLAŽIE
M 1:200

