

2022/32

DODATOK Č. 1
K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorenej v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Hlavná 350/95, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: SK61 0200 0000 0000 2472 2112
Zastúpený: Milan Kubeš, starosta obce

d'alej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca:

Obchodné meno: **RG Management, s.r.o.**
Sídlo: Požiarnická 4A, 821 06 Bratislava – mestská časť
Podunajské Biskupice
IČO: 47 155 779
DIČ: 2023776766
IČ DPH: SK2023776766
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sro, vložka č. 89389/B
Zastúpený: Roman Giertl, konateľ

d'alej ako „Nájomca“

d'alej spolu ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“

v nasledujúcom znení:

Článok I

Úvodné ustanovenia a predmet dodatku

- 1.1 Na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.11.2016 /int. č. 98/2016/ (*d'alej ako „Zmluva“*), prenechal Prenajímateľ Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí prevádzkového objektu „Centrum obce“, stavba so súp. č. 470, na parc. č. 2, zapísané na LV č. 364, k. ú. Rovinka, pre účely prevádzkovania reštauračného zariadenia.
- 1.2 V zmysle bodu 2.2 Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na podmienkach automatického predĺženia trvania Zmluvy o ďalších päť (5) rokov, pričom Zmluvné strany výslovne deklarujú, že podmienky automatického predĺženia trvania Zmluvy boli splnené. Prenechanie predmetu nájmu do ďalšieho užívania bolo navyše schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 82/2021 zo dňa 15.12.2021.
- 1.3 Zmluvné strany však majú záujem zmeniť zmluvné podmienky a upraviť s tým súvisiace ustanovenia Zmluvy, preto dnešného dňa uzatvárajú tento Dodatok č. 1 k Zmluve (*d'alej ako „Dodatok“*), v zmysle ktorého sa dohodli, že kompletne znenie Zmluvy sa nahrádza novým znením, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tohto Dodatku.
- 1.4 Zmluvné strany sa súčasne výslovne dohodli, že výška nájomného podľa bodu 3.1 dohodnutého nového znenia Zmluvy sa aplikuje aj na obdobie nájmu od 01.12.2021 (bez ohľadu na rozsah predmetu nájmu), ktoré doposiaľ nebolo fakturované. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že výška prvého nájomného fakturovaného po uzavretí tohto Dodatku bude zvýšená o náhradu za užívanie nebytových priestorov Nájomcom za obdobie od 01.12.2021 až do uzavretia tohto

Dodatku, a to vo výške rovnajúcej sa dohodnutému mesačnému nájomnému podľa bodu 3.1 dohodnutého znenia Zmluvy spoločne so zálohovými platbami za dané obdobie.

Článok II. Záverečné ustanovenia

- 2.1 Tento Dodatok je platný dňom jeho podpisu obidvomi Zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 2.2 Tento Dodatok je vyhotovený v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu.
- 2.3 Prílohou tohto Dodatku je *Nové úplné znenie Zmluvy*.
- 2.4 Zmluvné strany prehlasujú, že si Dodatok prečítali, jeho obsahu rozumejú, uzatvárajú ho slobodne, na základe vlastnej vôle, vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ho podpisujú.

Za Prenajímateľa:

V Rovinke, dňa 16. 3. 2022



Milan Kubeš, starosta



Za Nájomcu:

V Rovinke, dňa 16. 3. 2022



RG Management, s.r.o.
Roman Giertl, konateľ

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 350/95, 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: **RG Management, s.r.o.**
Sídlo: **Požiarnická 4A, 821 06 Bratislava – mestská časť Podunajské
Biskupice**
IČO: **47 155 779**
Zapísaný: **v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sro, vložka č. 89389/B**
Konajúci: **Roman Gierthl, 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, stavby so súpisným číslom 470, postavenej na pozemku parc. č. 2, 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 prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory o celkovej výmere **292,25 m²**, konkrétne miestnosti č. 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 1.14, 1.15, 1.17, časť 1.18 (4,75 m²), 1.19, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.32, 1.33 a 1.34 nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti, ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1 (ďalej ako „**nebytové priestory**“ alebo ako „**predmet nájmu**“), a záväzok nájomcu uhrádzať dojednané nájomné a súvisiace platby vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **prevádzkovanie reštauračného zariadenia**.
- 1.4 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si nájomca.
- 1.5 Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy zároveň dohodli, že nájomcovi bude v rámci prevádzky reštaurácie v nebytových priestoroch umožnené aj užívanie terasy umiestnenej na príslušnom pozemku nehnuteľnosti, a to parc. č. 5/1, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 208 m², vedenom na LV č. 364, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**terasa**“). Vyznačenie terasy je znázornené v prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany prehlasujú, že na užívanie terasy je v prípade potreby oprávnený aj prenajímateľ, čo sa mu nájomca zaväzuje bez obmedzení umožniť.

Článok II. Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 30.11.2026.
- 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 730,00 EUR/mesačne (slovom sedemstotridsať eur/mesačne) (ďalej ako „nájomné“).
- 3.2 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. 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.
- 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 platbách za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nasledovne:

3.3.1 Platba za dodávku elektrickej energie:

Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca prehlásil odber elektrickej energie na svoje meno počas doby trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť na odber elektrickej energie u príslušného dodávateľa najneskôr do tridsať (30) dní od podpisu tejto Zmluvy. Akékoľvek a všetky náklady spojené s prehlásením elektrickej energie na meno nájomcu, a náklady za služby spojené s dodávkou elektrickej energie a za odber elektrickej energie hradí nájomca sám v plnej výške za celý predmet nájmu.

3.3.2 Platba za odvoz odpadu

Zmluvné strany sa dohodli, že odvoz a likvidáciu odpadu si je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.

3.3.3 Platba za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

Výška preddavkov za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov (t.j. za služby okrem bodu 3.3.1 a 3.3.2 tejto Zmluvy) bola zmluvnými stranami dohodnutá v celkovej výške 570,00 EUR/mesačne (slovom päťstosedemdesiat eur/mesačne). Úhrady preddavkových platieb za ostatné služby spojené 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 ostatné 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 ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe vyúčtovania je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo oznámený nájomcovi po uzatvorení tejto Zmluvy v prípade zmeny. V prípade preplatku na platbách za ostatné služby spojené s užívaním nebytového priestoru je prenajímateľ povinný tento preplatok uhradiť do štrnástich (14) dní na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo oznámený prenajímateľovi po uzatvorení tejto Zmluvy v prípade zmeny. Nájomca berie zároveň na vedomie a súhlasí, že (a) pre účely vyúčtovania nákladov za vykurovanie prislúcha k predmetu nájmu podiel vo výške 50 % z celkových dodávateľom vyúčtovaných nákladov na vykurovanie nehnuteľnosti; a (b) pre účely vyúčtovania nákladov za vodu prislúcha k predmetu nájmu podiel vo výške 70 % z celkových dodávateľom vyúčtovaných nákladov na vodu v nehnuteľnosti.

3.3.4 Prevádzkovanie fontány:

Nakoľko na námestí, ktoré je príslahlé k predmetu nájmu, sa nachádza fontána, ktorú prevádzkuje prenajímateľ, ale prevádzkové energie čerpá od nájomcu, patrí nájomcovi náhrada za spotrebované energie v sume 50,00 EUR za každý mesiac prevádzky fontány. O náhradu za spotrebované energie bude ponížené ročné vyúčtovanie energií.

- 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 ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3.3.3 tejto Zmluvy môže byť prenajímateľom jednostranne upravená tiež vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb.*
- 3.5** *V prípade, že nájomca je s platením nájomného alebo preddavkov na platby za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov alebo nedoplatkov na ich vyúčtovaniach 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 **1 800,00 EUR** (slovom: jedentisícosemsto eur) (ďalej ako „kaucia“), a to do piatich (5) pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy.*
- 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.*
- 3.8** *V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné, preddavky na platby za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, nedoplatky na vyúčtovaniach platieb za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie.*
- 3.9** *O použití kaucie spôsobom podľa bodu 3.7 a/alebo 3.8 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.*
- 3.10** *Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený aj po skončení nájmu ponechať si kauciu až do času vyúčtovania platieb za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3.3.3 tejto Zmluvy a použiť kauciu na úhradu prípadných nedoplatkov nájomcu na platbách za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, 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 na úhradu nedoplatkov na platby za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, prípadne iných pohľadávok prenajímateľa, podľa predchádzajúcej vety, spolu s preplatkom za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do štrnástich (14) dní odo dňa vykonania vyúčtovania podľa bodu 3.3.3 tejto Zmluvy.*

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1** *Zmluvné strany konštatujú, že predmet nájmu bol nájomcovi odovzdaný pred uzatvorením tejto Zmluvy, pričom konštatujú, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie bez potreby akýchkoľvek opráv alebo úprav.*

- 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 nebalosťou 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, havária 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, škody alebo ušlého zisku. Nájomca vyprázdni nebytové priestory v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy. 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.
- 4.17 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.
- 4.18 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 z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na šesť (6) mesiacov 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 je v omeškaní s úhradou poplatkov (preddavkov a/alebo nedoplatkov podľa vyúčtovania) za služby spojené s užívaním nebytových priestorov po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od ich splatnosti; v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený pred okamžitým zrušením Zmluvy prerušiť dodávku všetkých poskytovaných služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu v zmysle článku III. tejto Zmluvy;*
 - *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. bodu 3.6 a/alebo 3.9 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.*

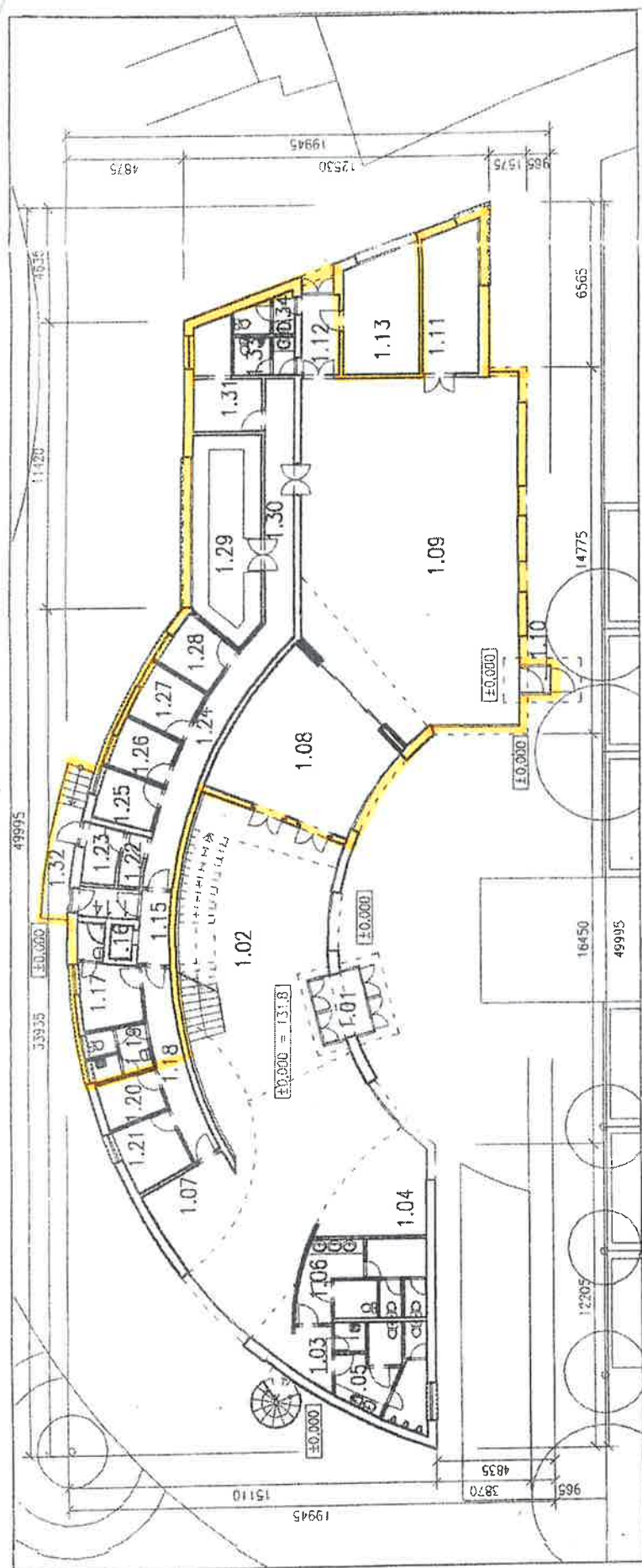
Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 *Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode oboch zmluvných strán výlučne v písomnej forme 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 doručenie 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 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.*
- 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*

- Príloha č. 2: Náskres terasy

- 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.*

* * *



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	UPRATOVACIA	1.56
1.04	SATNA	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 SALA	119.06
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+DENŇA M. ZAMESTNANCOV	7.98
1.18	CHODBA	9.50
1.19	WC ZAMESTNANCOV + UPRAT.	4.45
1.20	SKLAD ŽELIŽNIE A OŠT. POTREB.	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 + CHLADNIČKY	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 - VARNÁ	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



obec
Rovinka



© Mapa Slovakia Digital, s.r.o.

5 m

Nameraná plocha

208 m²

2.08 a