

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

### **PRENAJÍMATEĽOM:**

#### **OBEC CHVOJNICA**

Sídlo: Chvojnica 24, 972 13 Chvojnica

IČO: 00 649 040

DIČ: 2021118022

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., č. ú.: 13724382/0200

V zast. Branislav Dobrotka, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### **NÁJOMCOM:**

#### **MARTINA BABICOVÁ**

Miesto podnikania: Bjornsona 2, 971 01 Prievidza

IČO: ..43560032.....

DIČ: ..1032431169..

Zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Prievidza pod č. reg. .340-24025

Bankové spojenie: SK 31 0200 0000 0026 1775 2551

(ďalej len „nájomca“)

### **Článok I**

#### **Úvodné ustanovenia**

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa vo Chvojnici na ulici Chvojnica 24, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1 k. ú. Chvojnica ako stavba (administratívna budova) – Obecný úrad stojaca na KN – C parc. č. 210 o výmere 1082 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory bližšie špecifikované podľa prílohy k tejto zmluve (ďalej len „Nebytové priestory“).

### **Článok II**

#### **Predmet zmluvy**

- 2.1. Predmetom Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Nájomná zmluva“) je odplatné prenechanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove uvedenej v Čl. I tejto Nájomnej zmluvy nájomcovi na dočasné užívanie. Špecifikácia nebytových priestorov, ktoré sú nájomcovi prenechané na dočasné užívanie:

- nebytové priestory – nachádzajúce sa na I. nadzemnom podlaží nebytovej budovy o výmere 51,03 m<sup>2</sup> (bližšie uvedené v prílohe č. 1),
- terasa o výmere 19,71 m<sup>2</sup> (bližšie uvedené v prílohe č. 1),
- skladovací priestor so zázemím o výmere 12,04. m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v nebytovej budove (bližšie uvedené v prílohe č. 1), vrátane práva prístupu do tohto skladovacieho priestoru.

### **Článok III**

#### **Účel nájmu**

- 3.1. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá nebytové priestory, ktoré je nájomca oprávnený stavebne upraviť v súvislosti s prispôbením predmetu nájmu potrebám nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na stavebné úpravy v predmete nájmu budú započítané do výšky nájomného určeného vo výške uvedenej v Čl. V tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na obchodné účely pri výkone svojej podnikateľskej činnosti, na účely zriadenia pohostinstva. Výpis zo Živnostenského registra nájomcu je prílohou k tejto zmluve.

### **Článok IV**

#### **Doba nájmu a jeho skončenie**

- 4.1. Táto Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy na prvé obdobie 3 roky s automatickým predĺžením nájmu na ďalšie obdobie 4 roky. Ak nájomca nemá záujem na ďalšom trvaní tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje informovať písomne prenajímateľa minimálne 180 dní pred uplynutím prvého obdobia nájmu o tom, že trvá na zániku tejto Zmluvy dňom, ktorým uplynie prvé obdobie nájmu podľa tohto bodu zmluvy. Nájomný vzťah sa končí až po uplynutí 2 obdobia, pokiaľ sa neskončí skôr podľa predchádzajúcej vety.
- 4.2. Túto Nájomnú zmluvu je možné pred uplynutím doby podľa článku IV bod 4.1 tejto zmluvy ukončiť:
- písomnou dohodou zmluvných strán
  - písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov ustanovených zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom ak je dôvodom výpovede porušenie zákonných alebo zmluvných povinností, je druhá zmluvná strana oprávnená doručiť výpoveď porušujúcej strane za predpokladu, že na splnenie povinnosti bola porušujúca strana písomne vyzvaná, ale k náprave nedošlo do 15-tich dní odo dňa doručenia písomnej výzvy, resp. v inak dohodnutom čase.
  - okamžitým odstúpením od zmluvy prenajímateľom pri podstatnom porušení povinností nájomcom podľa tejto zmluvy, odstúpenie je účinné jeho doručením druhej zmluvnej strane
  - okamžitým odstúpením od zmluvy nájomcom pri podstatnom porušení povinností prenajímateľom podľa tejto zmluvy, odstúpenie je účinné jeho doručením druhej zmluvnej strane
- 4.3. Výpovedná lehota pre obidve strany je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 4.4. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje bezodkladne vyrovnať svoje finančné záväzky, ktoré má do dňa skončenia nájmu voči prenajímateľovi a protokolárne odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave v akom ich prebral, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie a prípadné odsúhlasené úpravy a stavebné zmeny, ktoré vykonal nájomca počas doby trvania tohto nájmu. V prípade, že nájomca bezodkladne prenajaté nebytové priestory nevypracie, nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na okamžité vypratanie prenajatých



nebytových priestorov a na uskladnenie hnutelných vecí nájomcu z týchto nebytových priestorov, a to na náklady nájomcu; uskladnenie hnutelných vecí sa bude riadiť ust. § 527 a nasl. Obchodného zákonníka.

- 4.5. *Stavebné úpravy vykonané nájomcom v prenajatých nebytových priestoroch sa v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o daní z príjmov považujú za technické zhodnotenie. Prenajíateľ dáva týmto súhlas nájomcovi na vykonanie odpisov v zmysle príslušných daňových predpisov, pričom nájomca je povinný zrealizované technické zhodnotenie zdokumentovať a preukázať prenájomcovi jeho rozsah a hodnotu.*
- 4.6. *V prípade ukončenia nájomného vzťahu podľa Čl. IV. bod 4. 1., 4. 2. tejto zmluvy, sa technické zhodnotenie, ktoré je súčasťou stavby, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, stáva vlastníctvom v celom rozsahu vlastníka stavby, v ktorej sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú.*
- 4.7. *V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu z dôvodu podstatného porušenia povinnosti prenájomcovi podľa tejto zmluvy, vzniká nájomcovi nárok na náhradu nákladov vložených do technického zhodnotenia nebytových priestorov, a to do výšky preukázateľne vynaložených nákladov technického zhodnotenia znížených o odpisy podľa bodu 4.5. tohto článku.*
- 4.8. *Prenajíateľ týmto dáva súhlas nájomcovi na vykonávanie stavebných úprav na prenajatých nebytových priestoroch počas trvania nájomného vzťahu.*

#### **Článok V**

#### **Výška nájomného a ceny služieb a spôsob ich úhrady**

- 5.1. *Odo dňa podpisu tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť dohodnuté nájomné vo výške 100,00 EUR mesačne.*
  - A. *Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomcovi prevodom na účet nájomné mesačne vopred vždy do 5. dňa príslušného mesiaca. Táto povinnosť vzniká nájomcovi odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že za prvé obdobia nájmu sa na nájomné bude započítavať cena investičných nákladov vložených do predmetu nájmu nájomcom za účelom vykonávania stavebných úprav. Po úplnom odpočítaní ceny investičných nákladov sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenájomcovi nájomné za ďalšie mesiace počas trvania nájomného vzťahu mesačne vopred vždy do 5. dňa príslušného mesiaca.*
  - B. *Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomcovi prevodom na účet cenu služieb zálohovo mesačne vopred vždy do 5. dňa príslušného mesiaca vo výške 80,00 EUR. Táto povinnosť vzniká nájomcovi odo dňa účinnosti tejto zmluvy.*
- 5.2. *V cene služieb sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním nebytových priestorov, elektrická energia, voda.*
- 5.3. *Nájomca sa zaväzuje vzniknuté nedoplatky na cenách uvedených služieb bezodkladne uhradiť na základe vyúčtovacích faktúr jednotlivých dodávateľov služieb. V prípade vzniku preplatiek sa tieto vrátia nájomcovi.*
- 5.4. *Prenajíateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku nájomného*

o oficiálnu mieru inflácie za predchádzajúci rok zverejnenú Štatistickým úradom SR. Úpravu výšky nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi osobitným listom.

- 5.5. V prípade omeškania s úhradou nájomného a ceny služieb, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnutý úrok z omeškania za oneskorenú úhradu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Omeškanie nájomcu s úhradou nájomného a ceny služieb o viac ako 45 dní po lehote jeho splatnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností podľa tejto zmluvy nájomcom.
- 5.6. Na základe ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka má prenajímateľ na zabezpečenie nájomného záložné a zádržné právo k hnutelným veciam nájomcu, ktoré sa nachádza v prenajatých priestoroch.

#### **Článok VI** **Povinnosti prenajímateľa**

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 6.1 odovzdať nájomcovi nebytové priestory ako holo priestory bližšie uvedené v prílohe č. 1, ktoré je nájomca oprávnený stavebne upraviť v súvislosti s prispôbením predmetu nájmu potrebám nájomcu,
- 6.2 znášať všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom nebytovej budovy,
- 6.3 uhradiť škodu spôsobenú nájomcovi v dôsledku neplnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
- 6.4 poistiť nebytovú budovu pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou poistnou udalosťou,
- 6.5 poskytnúť nevyhnutnú spoluprácu a súčinnosť pri plnení tejto zmluvy.

#### **Článok VII** **Povinnosti nájomcu**

Nájomca sa zaväzuje:

- 7.1 využívať nebytové priestory len na dohodnutý účel, neprenechať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností podľa tejto zmluvy nájomcom,
- 7.2 poistiť nebytové priestory pre prípad krádeže, vandalizmu a pod.
- 7.3 nebytové priestory udržiavať a zabezpečovať potrebné opravy na vlastné náklady, zabezpečovať a hradiť náklady na bežné opravy vnútorných nebytových priestorov;
- 7.4 na požiadanie umožniť prístup oprávneným zástupcom prenajímateľa do nebytových priestorov, udržiavať v nebytových priestoroch poriadok zodpovedajúci charakteru jeho podnikateľských činností,

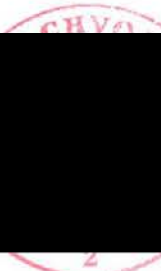



- 7.5. uhradiť škody, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch resp. nebytovej budove jeho zavinením, resp. následkom konania nájomcu alebo osôb, ktorým umožnil prístup do týchto priestorov;
- 7.6. dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane v rozsahu § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a predpisy o BOZP, najmä Zákonník práce a zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- 7.7. dodržiavať a riadiť sa Požiarnymi poplachovými smernicami a Požiarnym evakuačným plánom vydaným prenajímateľom nehnuteľnosti.

### **Článok VIII** **Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.2. Práva a povinnosti Zmluvných strán z tejto Zmluvy prechádzajú na jej právnych nástupcov.
- 8.3. Ani jedna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez predchádzajúceho písomného oznámenia druhej zmluvnej strany akýmkoľvek spôsobom previesť jej práva a povinnosti, ktoré sa na ňu vzťahujú podľa tejto zmluvy. Ani jedna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez predchádzajúceho písomného oznámenia druhej zmluvnej strany postúpiť pohľadávku z tejto zmluvy na tretiu osobu.
- 8.4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.
- 8.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Táto Zmluva svojím obsahom a účelom neodporuje zákonu, neobchádza ho a ani sa neprieči dobrým mravom.
- 8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ich vôľa uzavrieť Zmluvu je slobodná a vážna, že táto vôľa je prejavovaná určite, zrozumiteľne a hodnoverne a na znak svojho súhlasu s ňou ju potvrdzujú svojimi podpismi.
- 8.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.11.2015.

Vo Chvojnici, dňa 01.11.2015

  
  
Obec Chvojnice  
v zast. starosta obce  
Branislav Dobrotka

  
MARTINA BABICOVÁ