

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. P5/2017

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,  
v znení neskorších predpisov uzatvorená medzi:

## **Prenajímateľom:**

**Obec Zvolenská Slatina**

Sídlo: SNP 370/19

IČO: 320 447

DIČ: 00320447

DIČ : 2021339441

Zastúpená: Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

Bankové spojenie: VÚB Zvolen

IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## **Nájomcom:**

**Vladimír Babic - PNEUSERVIS**

Sídlo: SNP 112/28, 962 01 Zvolenská Slatina

IČO: 35 194 308

Číslo živnostenského registra: 611-8687

(ďalej len „nájomca“)

## **I.**

### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zvolenská Slatina, zapísaných na LV č. 363 ako budova na Ul. SNP 26 súp. č.: 111, postavenej na KN-C parc. č.1201, zastavané plochy a nádvoría, vedených Okresným úradom, odbor katastrálny Zvolen, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania nebytové priestory v zadnej časti budovy, v ktorej sa nachádza klub skautov, prevádzka predaj vína. Nebytový priestor pozostáva zo štyroch miestností vo výmere 78,28 m<sup>2</sup> a časti dvora vo výmere 78m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytové priestory“).

## **II.**

### **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory za účelom ich užívania na zriadenie prevádzky Pneuservisu.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom nebytových priestorov, a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie i na bežné užívanie. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s prevádzkovým a havarijným poriadkom a tento sa zaväzuje v celom rozsahu dodržiavať.

## **III.**

### **Doba nájmu a jeho skončenie**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú počnúc dňom 01. 01. 2018 do 31. 12. 2020.
2. Prenájom nebytových priestorov je schválený OZ dňa 11. 12. 2017 uznesením č. 291/2017 na základe VZN č. 6/2017 o prenájme nehnuteľného majetku.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

#### IV.

##### Výška nájomného a vedľajších nákladov za služby

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, úhradu cien služieb spojených s užívaním priestorov.

**Nájomné** ročne predstavuje sumu vo výške **779,02 €**, ktoré je splatné v štvrtročných splátkach (194,75€) vopred do pokladne obce alebo na účet obce VUB Zvolen, č.ú. v tvare IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412.

Výpočet ročného nájmu:

Dielňa: pôvodná kotolňa 11,20m<sup>2</sup>, nová prístavba 37,40m<sup>2</sup> = spolu 48,60 m<sup>2</sup> – (Budovy pre ostatné služby) = plocha 48,60m<sup>2</sup> x sadzba 9,80 € = 476,28 €

Sklady, pomocné priestory: 2x14,84m<sup>2</sup> = 29,68 m<sup>2</sup> x sadzba 10,20 € = 302,74 €.

2. **Cena za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov – (ďalej len „platby vedľajších nákladov za služby“) uhrádza prenajímateľ na príslušný rok na základe vystavenej faktúry prenajímateľom vo výške:
  - spotreba elektrickej energie: podľa odpočtu na podružnom elektromere, prepočítané zo skutočných nákladov z celkovej spotreby v celom objekte budovy
  - upratovanie nebytových priestorov a likvidáciu nebezpečných odpadov si nájomca rieši na vlastné náklady. Nájomca každoročne predloží na Obecný úrad Zmluvu o likvidácii NO.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek z vyššie uvedených platieb, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

#### V.

##### Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) Užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov,
  - b) nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy v nebytových priestoroch na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa rozumejú tieto v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré nepresahujú sumu 166 € ročne. Spoločnými nákladmi budú tie, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú.
  - c) nedať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky, užívania tretej osobe,
  - d) vykonať zmeny, úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a stavebného úradu, alebo v prípade, ak bezprostredne hrozí vzniku škody prenajímateľovi,
  - e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla,
  - f) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),

- g) zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa,
  - h) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomcom alebo tretími osobami spôsobené škody sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu,
  - i) umožniť prístup prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly, vykonania nevyhnutných opráv,
  - j) zodpovedať za vnútorné zariadenie, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch a materiál tam skladovaný,
  - k) udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi – vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu,
  - l) dodržiavať prevádzkový, havarijný poriadok, predpisy OBP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v zmysle platných predpisov obce,
  - m) dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov, všeobecne záväzné nariadenia obce a povinnosti z nich vyplývajúce,
  - n) užívať nebytové priestory len na účel, na ktorý boli nájomcovi prenajaté, zodpovedný nájomca
  - o) umožniť prenajímateľovi vykonávať prostredníctvom na to určeného zamestnanca kontrolu nebytových priestorov a v prípade zistenia porušenia ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený písomne upovedomiť nájomcu na porušenie vyššie uvedených povinností. V prípade opakovaného porušenia ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 166 € za každé porušenie ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností voči nájomcovi, čo nájomcu nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi vzniknuté škody v plnom rozsahu aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.
  - p) dodržiavať zákon č. 82/2005 Z.z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnaní v znení neskorších predpisov a zákon č. 5/2004 o službách v zamestnanosti v znení neskorších predpisov
- Pri porušení vyššie uvedených povinností (písm. a) až p) ) je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknuté škody v plnom rozsahu.

## 2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) Odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) umožniť nájomcovi nerušené užívanie nebytových priestorov,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy.

## VI.

### Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad, ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť všetkých osôb, ktorým umožní vstup do prenajatých priestorov.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle predpisov o požiarnej ochrane vybaviť prenajaté priestory zariadeniami - vecnými prostriedkami požiarnej ochrany a vecné prostriedky-hasiace prístroje, hydranty nachádzajúce sa v spoločných priestoroch užívať len na účel, na ktorý sú určené.
3. Nájomca bol oboznámený so všeobecnými zásadami a pokynmi o ochrane pred požiarom a bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v priestoroch prenajímateľa a bol upozornený na vyskytujúce sa riziká, nebezpečenstvá a ohrozenia v priestoroch prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje okrem iného oboznámiť svojich zamestnancov aj

s právnymi predpismi a so základnými povinnosťami a pokynmi, ktoré je nutné dodržiavať v objektoch a priestoroch prenajímateľa.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v zmluve dohodnuté inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb., Obchodným zákonníkom a Občianskym zákonníkom v znení neskorších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť len formou písomných, obojstranne odsúhlasených dodatkov pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli v tejto zmluve inak.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že sa dohodli na jej obsahu, túto uzatvárajú na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že nekonali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Obsahu porozumeli a na znak súhlasu pripojili svoje podpisy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 15.12. 2017

Nájomca:

Vladimír Babic

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová  
starostka obce

