

# Zmluva o nájme nebytového priestoru 2014/304/001

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

## Čl. I.

### Zmluvné strany

#### **Prenajímateľ:**

Obec Nižná, so sídlom Nová Doba 506, 027 43 Nižná

v zastúpení Ing. Jaroslav Rosina, starosta obce

IČO: 314684 Bankové spojenie: SK68 0200 0000 0000 1752 6332, BIC: SUBASKBX

#### **Správca nehnuteľnosti prenajímateľa:**

Technické služby I, Nižná, Hviezdoslavova 330, 027 43 Nižná

v zastúpení Jozef Žák, riaditeľ

IČO: 31917071 Bankové spojenie: SK04 0200 0000 0000 3403 5332, BIC: SUBASKBX

a

**Nájomca: Pekarne a cukrárne Rusina, spol.s r.o**

**Ing. Milan Rusina – konateľ**

**Matušková 1637/15**

**026 01 Dolný Kubín**

IČO: 31611907

DIČ DPH: SK 2020425517

## Čl. II.

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je podľa LV č.948 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu.
2. Na základe doplnku zo dňa 1.1.1997 ku zriaďovacej listine č.254/1995-3 sú správcom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu Technické služby I, Hviezdoslavova 330, 027 43 Nižná

## Čl. III.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v Obci Nižná v budove na ulici Hviezdoslavova 304
2. Nájomca je oprávnený s nebytovým priestorom užívať aj spoločné priestory, spoločné zariadenia v predmetnej budove a využívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním prenajatých priestorov.

## Čl. IV.

### Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať na nasledovný účel:  
**Na podnikanie - predajňa potravín, iný tovar**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

**Čl. V.**  
**Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od **1.5.2014**

**Čl. VI.**  
**Cena nájmu**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájmomnom nasledovne:

	výmera	cena za m <sup>2</sup>	cena na rok
Predajňa + kancelária	61,00m <sup>2</sup>	14,51€	885,11€
Sklad + chodba	43,33m <sup>2</sup>	12,44€	539,02€
	1,65m <sup>2</sup>	7,05€	11,63€

Celkové ročné nájmomné: **1435,76€**

2. V cene nájmomného nie sú zahrnuté platby za energie a plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.

**Čl. VII.**  
**Cena za energie a plnenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie a plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru mesačne:

a) cena za elektrickú energiu mesačne	0,00€
b) cena za dodávku tepla mesačne	0,00€
c) cena za TUV mesačne	0,00€
d) cena za vodné a stočné mesačne	0,00€
e) cena za odvoz odpadu mesačne	0,00€
<b>mesačne SPOLU:</b>	<b>0,00€</b>

Celková úhrada za energie a plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru za jeden rok je **1435,76 €**.

2. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohy do 31. mája nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplataenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. ods. 18 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu energií jednostranne zvýšiť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.

**Čl. VIII.**  
**Spôsob úhrady nájmu a služieb**

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energiu a plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru mesačne, a to vopred, vždy do 25. dňa posledného mesiaca predchádzajúceho mesiaca vo výške

a) nájomné	119,64€
b) energie a plnenia	0,00€
<b>spolu</b>	<b>119,64€</b>

na účet správcu nehnuteľnosti prenajímateľa – č.ú.34035 332/0200, VÚB, a.s.

**Čl. IX.**  
**Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a platieb za energie a plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru v zmysle č. VIII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

**Čl. X.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1000,-€, ak sa strany nedohodnú inak..
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.

7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
11. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca ochraňovať sám. Prenajímateľ tiež nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté na majetku nájomcu v prenajatých priestoroch spôsobené haváriou, vyššou mocou (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahom či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií.
13. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
14. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávok energií, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
15. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca.
16. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň vypovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný

termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania. Tým nie sú dotknuté nároky prenajímateľa uvedené v čl. VII ods. 6 a 7 tejto zmluvy a nároky z titulu náhrady spôsobenej škody a náhrady ušlého zisku.

17. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

## **Čl. XI.**

### **Skončenie nájmu nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
  - a) na základe vzájomnej dohody,
  - b) výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení. V prípade ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy alebo keď neuhradí splatné nájomné a platby za energie a plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru v stanovenom termíne je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Do uplynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný platiť nájomné a platby za energie a plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru. Na zabezpečenie nezaplatených úhrad má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.
4. V prípade ak bude nájomca v omeškani s vyprázdnením predmetu nájmu podľa čl. X ods. 16 je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to i za každý započatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či predmet nájmu v skutočnosti užíval.

## **Čl. XII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Do prijatia nového

znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.

4. Písomnosti doručované v súvislosti s touto zmluvou sa považujú za doručené na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď si ju zmluvná strana neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane. Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda najneskôr dňom odovzdania predmetu nájmu.

V Nižnej dňa 8.4.2014

.....  
Ing. Jaroslav Rosina za prenajímateľa

.....  
Jozef Žák za správcu nehn. prenajímateľa

.....  
Nájomca