

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

číslo .....

## I. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ : **Obec Valaská Belá**  
zastúpená : Ing. Miloš Cúcik - starosta obce  
so sídlom : 972 28 Valaská Belá č.1  
I Č O : 00 318 531  
Bank. spojenie : VÚB a.s. Prievidza  
IBAN : SK83 0200 0000 0000 1602 8382  
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2. Nájomca : **Ján Hofer**

(ďalej len „nájomca“)

## II. Úvodné ustanovenia

2.1. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára v zmysle § 663 v spoj. s § 720 Obč. zákonníka a § 3 Zák. 116/90 Zb. v znení násl. predpisov.

2.2. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu boli zástupcom prenajímateľa a nájomcu pred uzavretím tejto zmluvy riadne prehliadnuté a nájomca potvrdzuje, že tieto plne vyhovujú podmienkam z hľadiska technického, bezpečnosti práce a protipožiarnej ochrany pre výkon činnosti nájomcu.

2.3. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je bez právnych vád a nie je zaťažený právami tretích osôb.

## III. Základné ustanovenia

3.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - Budova súp. čís. 1 nachádzajúca sa na parc. č.665/2 zapísaná v LV č.1 kat. úz. Valaská Belá a tvorí majetok obce.

Prenajímateľ prenecháva do nájmu, nájomcovi ako predmet nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove a to menovite :

a)	prevádzkové priestory	56,74 m <sup>2</sup>
b)	vchodové priestory	8,70 m <sup>2</sup>
c)	terasa	20,39 m <sup>2</sup>
d)	príslušenstvo pozostávajúce zo soc. zariadenia WC	18,72 m <sup>2</sup>
e)	sklad	14,94 m <sup>2</sup>
f)	chodba a salónik	33,49 m <sup>2</sup>
	SPOLU	152,99m <sup>2</sup>

Nákres prenajatých nebytových priestorov tvorí prílohu tejto zmluvy.

3.2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len za účelom poskytovania pohostinských služieb vináreň v súlade so živnostenským oprávnením čí. 302-5644 zo dňa 31.10.2007

3.3 . Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu tretej osobe do podnájmu.

3.4. Prenajímateľ na svoje náklady poisťuje budovu, ako celok pričom toto poistenie sa nevzťahuje na materiálové a iné zásoby, zariadenia ani hotovosť, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Práve tak poistenie majetku prenajímateľa sa nevzťahuje ani na škody spôsobené výkonom činnosti nájomcu. Nájomca s cieľom zabezpečenia majetkových hodnôt nachádzajúcich sa v predmete nájmu uzatvára s poisťovňou poisťku, ktorú predloží prenajímateľovi.

3.5. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie od 1.3.2017 do 31.12.2017

3.6. Nájomné a výška úhrady za poskytnuté služby prenajímateľom sa v zmysle zákona číslo 18/96 Z. z. ustávajú dohodou medzi zmluvnými stranami nasledovne :

a)	prevádzkové priestory	56,74 m <sup>2</sup>
b)	vchodové priestory	8,70 m <sup>2</sup>
c)	terasa	20,40 m <sup>2</sup>
d)	príslušenstvo pozostávajúce zo soc. zariadenia WC	18,72 m <sup>2</sup>
e)	sklad	14,94 m <sup>2</sup>
f)	chodba a salónik	<u>33,49 m<sup>2</sup></u>

SPOLU 152,99 m<sup>2</sup>, z toho terasa 20,4 m<sup>2</sup> x 3 eura/ m<sup>2</sup> /rok a ostatné priestory 132,59 m<sup>2</sup> x 19,93 eura/ m<sup>2</sup> / rok = **2703,96 eur/ rok.**

f) za poskytované doplnkové služby za dodávku vodného bude nájomca uhrádzať 20 eur mesačne. Zálohové platby budú zúčtované štvrťročne na základe skutočnej spotreby vody stanovenej odpočtom podružného vodomera v cenách hlavného dodávateľa StVPS Prievidza.

g) za poskytované doplnkové služby za dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať zálohovo 70 eur mesačne. Zálohové platby budú zúčtované štvrťročne na základe skutočnej spotreby elektrickej energie stanovenej odpočtom podružného elektromera v cenách hlavného dodávateľa SSE Prievidza.

h) za dodávku tepla zálohovo 70 eur/mesiac. Zálohové platby budú zúčtované na skutočné náklady prepočítané na vykurovanú prenajatú plochu dvakrát ročne k 30. 6. a k 31. 12. kalendárneho roka.

3.7. Predmetom tejto zmluvy nie je dodávka teplej vody, ktorú si zabezpečuje priamo nájomca v prenajatých priestoroch. Taktiež nie je zahrnutý zber a likvidácia odpadu.

3.8. Výška ročného nájmu činí **2703,96 eur** slovom (dvetisíc sedemstoti eur a 96 centov). Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné za prenajaté nebytové priestory vo výške **225,33 eur**, ako aj mesačnú zálohu za dodávku tepla vo výške **70 eur**, za dodávku vody **20 eur** a **70 eur** záloha za elektrickú energiu..

3.9. Nájomné a zálohové platby za dodávku tepla a elektrickú energiu sú splatné mesačne na bankový účet alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa v dohodnutej výške podľa čl. 3.8. tejto zmluvy, ktoré sa nájomca zaväzuje platiť do 15. dňa za aktuálny mesiac.



3.10. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, či služieb v plnej výške a v uvedenom termíne je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlhovanej čiastky za každý deň omeškania.

3.11. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli tak, že výška nájomného sa upraví v nasledovných prípadoch a následným spôsobom na základe platobného návrhu prenajímateľa:

- a) ak ročná miera inflácie presiahne 5%, nájomné sa zvýši o túto ročnú mieru inflácie a zohľadní sa pri platbe nájomného za druhý mesiac nasledujúceho kalendárneho roku. Pri tejto úhrade zvýšeného nájomného je nájomca tiež povinný zaplatiť rozdiel takto zvýšeného nájomného oproti pôvodnej výške od prvého mesiaca kalendárneho roka,
- b) v prípade, že v oblasti predmetu nájmu došlo k navýšeniu „tržnej ceny nájmu o viac ako 10%“ od základného nájmu ustáleného pri uzatváraní tejto zmluvy je nájomca povinný zvýšené nájomné uhradiť pri najbližšej platbe v nasledujúcom štvrtroku.

3.12. Nájom dojednaný na dobu určitú skončí sa predovšetkým uplynutím času uvedenom v čl. 3.5. zmluvy, teda 31.12.2017. Po uplynutí tohto nájmu, nájomca môže predložiť žiadosť o predĺženie nájmu.

3.13. Pred termínom uvedenom v čl. 3.5. je možné nájom ukončiť :

3.13.1. Vzájomnou dohodou ku ktorémukoľvek dňu.

3.13.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času uvedeného v čl. 3.5.zmluvy, ak:

- A) nájomca, viac ako jeden mesiac mešká s platbou nájomného, alebo za služby spojené s prenájmom,
- B) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu užívajú predmet nájmu porušujú pokoj, alebo poriadok v prenajatých priestoroch,
- C) nájomca prenechá nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- D) nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
- E) v prípade prevádzkovej potreby prenajímateľa, či tretej osoby programovo zabezpečujúceho činnosť prenajímateľa
- F) v prípade, že zo strany nájomcu nebude akceptovaný platobný návrh prenajímateľa predložený podľa čl. 3.11. písmeno a.) b.) c.) tejto zmluvy

3.14. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhému účastníkovi doručená ( vrátane náhradného doručenia ).

3.15. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi zápisnične nebytové priestory v stave prevádzkyschopnom na obvyklé užívanie.

3.16. Nájomca je povinný umožniť vstup zástupcovi prenajímateľa do nebytových priestorov za účelom kontroly požiarno-bezpečnostných zariadení a spôsobu užívania prenajatých priestorov.

3.17. Nájomca je povinný dodržiavať čistotu aj blízkych priestorov (vstupného schodiska chodníka a resp. odpratávať sneh a posýpať vchod pri námraze) v okolí vstupu do priestoru ním užívaného.

3.18. Nájomca je povinný okamžite oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv súvisiacich s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov el. energie, vody a odpadu a tepelných rozvodov ako aj umožniť prenajímateľovi resp. jeho splnomocnencovi vykonanie týchto opráv bez nároku na náhradu za ujmu na ušlom zisku. V prípade oneskoreného oznámenia početnosti vykonania opráv zodpovedá nájomca za vzniknuté škody v plnom rozsahu.

#### IV. Technický stav nebytového priestoru.

4.1. Účastníci zmluvy sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zák. 116/90 Zb. v znení násl. predpisov, prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nájomca ich bude na svoje náklady udržiavať, tak aby zabezpečoval riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru .

4.2. Nájomca bežné opravy a úpravy v interiéri nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu vykonáva na vlastné náklady.

4.3. Stavebné úpravy, ktoré sa stávajú súčasťou objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú nájomca vykoná na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, resp. stavebného úradu a zmluvy o prípadnej spoluúčasti prenajímateľa. Po ukončení nájomného vzťahu sa vykonané úpravy stávajú súčasťou, resp. príslušenstvom objektu, v ktorom sa prenajímané priestory nachádzajú a zostávajú v majetkovej podstate prenajímateľa.

4.4. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať požiarno-bezpečnostné a technické zabezpečenie prevádzky. Nájomca je povinný prenajaté priestory upratovať a na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať v nich drobné úpravy (maľovanie, nátery, výmena vod. batérie a umývadla a pod.) na vlastné náklady.

#### V. Záverečné ustanovenia

5.1. Vzťahy neupravené touto zmluvou, spravujú sa ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení.

5.2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch. Jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

5.3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

5.4. Akákoľvek zmena tejto zmluvy môže byť vykonaná len formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísanou účastníkmi tejto zmluvy.

5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmluvy a dodatky súvisiace s predmetom nájmu uzavreté pred touto zmluvou uzavretím tejto zmluvy zanikajú.

5.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali na základe ich pravej a slobodnej vôle a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú svojimi podpismi.

5.7. Prenájom nájomcovi uvedenému v tejto zmluve bol schválený Obecným zastupiteľstvom vo Valaskej Belej Uznesením č. 286/2017 zo dňa 16.02.2017 .

Vo Valaskej Belej dňa 28.02.2017

Prenajímateľ:



Nájomca

M  
Kollá  
:018 41 DU  
IČD  
Dič

in  
3/22  
Váhorr  
8