



## Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Uzatvorená podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov medzi týmito zmluvnými stranami:

**Prenajíateľ:**

**Obec Hubice**

**v zastúpení: Jozefom Hanicom – starostom obce**

**930 39 Hubice č. 28**

**bankové spojenie: VÚB a.s. exp. Zlaté Klasy**

**číslo účtu: 19226-122/0200**

**IČO: 00305448**

**DIČ: 2021151770**

/ďalej len „prenajíateľ“/

**a**

**Nájomca:**

**Hajnalka Szalayová**

**bytom: Hlavná 792/26, 931 01 Šamorín**

**IČO: 50766368**

**bankové spojenie:**

**číslo účtu:**

**v zast.: Hajnalka Szalayová (r.č.: [redacted])**

Zapísaná do živnostenského registra Obvodného úradu v Dunajskej Strede

OU-DS-OZP-2017/004501-2 zo dňa: 28.02.2017

Č. živnostenského registra: 210 – 34683

[redacted]  
[signature]

/ďalej len „nájomca“/

Uzavreli túto zmluvu podľa uznesenia obecného zastupiteľstva č. Pl – 148/2016, zo dňa: 08.12.2016.

## I.

### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – nebytového priestoru nachádzajúcej sa v kultúrnom dome v Hubiciach č. 28, v katastrálnom území Hubice, na pozemku parc. č. 51/34 zapísaná na liste vlastníctva č. 110. Nebytový priestor je vo výmere 13,12 m<sup>2</sup>. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor o celkovej výmere 13,12 m<sup>2</sup> a nájomca tento priestor do nájmu prijíma.
2. Nájomca bude mať na základe tejto nájomnej zmluvy právo užívať spoločné priestory (vstupný vestibul a sociálne zariadenie)
3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený, tieto si prevzal a boli mu zápisnične odovzdané, sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
4. Predmet nájmu uvedený v čl. I bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný za účelom prevádzkovania nechtového štúdia, ako aj na predmet podnikania v zmysle živnostenského listu nájomcu.
5. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou, a je vykurovaný ústredným kúrením.
6. Počas vykurovacieho obdobia, mimo pracovných dní, obec nie je schopná zabezpečiť vykurovanie prenajatých nebytových priestorov.

## II.

### **Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2017 do 31.08.2018, s prednostným právom predĺženia o ďalší rok na základe súhlasu oboch zmluvných strán.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet po podpise tejto zmluvy začal užívať. Súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu.

## III.

### **Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie nebytového priestoru sa určí

v zmysle uznesenia OZ č. Pl – 148/2016 zo dňa 08.12.2016 takto:

- a. nájomné vo výške 50 € mesačne za 13,12 m<sup>2</sup> ( slovom: päťdesiat eur ) za vyššie uvedené obdobie, pričom cena nájmu nezahŕňa režijné náklady. Režijnými nákladmi sa rozumejú náklady na správu, za vodné, stočné, elektrickú energiu, odvoz odpadu, poistenie a údržbu priestorov.
- b. nájomné sa platí v pravidelných mesačných platbách vždy za mesiac vopred so splatnosťou do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- c. zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute za omeškania s platením vo výške 0,1% za každý deň omeškania z dlžnej sumy.

#### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé údržbárske práce.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Takisto je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne v prenajatých nebytových priestoroch.
4. Stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou činnosťou. Prenajímateľ poveruje nájomcu na uzavretie poisťnej zmluvy na poistenie predmetu nájmu. Náklady na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou bude znášať nájomca, náklady na poistenie nehnuteľností za škody spôsobené živelnou udalosťou bude znášať prenajímateľ. Nájomca je povinný poslať prenajímateľovi kópie poisťných zmlúv bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
8. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručeníu do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom prevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu aj pre prenajímateľa je adresa uvedená v tejto zmluve.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov.
10. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.

12. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu a používania a na kontrolu užívaných zariadení.
13. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe.
14. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany) po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi.
15. Nájomca je povinný znášať konania súvisiace s prevádzkou kultúrneho domu.
16. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájmu na vykonávanie bežnej údržby priestorov.
17. Nájomca je povinný v termíne splatnosti uhrádzať nájomné a režijné náklady spojené s užívaním nebytových priestorov.
18. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať režijné náklady v súlade s Dohodou o úhrade nákladov spojených s prevádzkovaním prevádzkovej jednotky uzavretej medzi nájomcom a prenajímateľom.

## V.

### Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
  - a. písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b. výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
  - c. výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.
  - d. odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.
2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
  - a. jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako dva mesiace s platením úhrady za nájomné a režijné náklady
  - b. dvojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení v prípade, ak zmluve o nájme vypovie druhá strana z iných v zmluve predpokladaných dôvodov
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy do 10 dní od písomného upozornenia, ak zistí, že nájomca
  - a. prenechal na užívanie nebytové priestory inej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
  - b. nájomca založí s inou osobou obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu a nebytové priestory vloží ako nepeňažný vklad.
4. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 10 pracovných dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní priestorov prenajímateľovi. Dňom odovzdania priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s nainštalovanými zariadeniami, ktoré sú súčasťou pevne zabudovaného imobiláru s prihliadnutím na prípadné obvyklé opotrebenie.

6. V prípade predčasného skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prebytok z vopred zaplateného nájmu do 10 dní od odovzdania priestorov. Zároveň v tejto lehote vykoná odpočet stavu plynu, elektriny, vody a ostatných médií pre konečné vyúčtovanie.

## VI.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplatky tejto zmluvy sa vykonajú v písomnej forme.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb. Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
3. Spory z tejto zmluvy vyplývajúce sa zmluvné strany zaväzujú riešiť zmierom. V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu zmiernu, vo veci rozhodne príslušný súd.
4. Zmluva nadobúda účinnosť a platnosť jej podpísaním zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.

#### Prílohy:

- Zápisnica o prevzatí predmetu nájmu
- Výpis zo živnostenského registra nájomcu

V Hubiciach, dňa 30.08.2017



prenajímateľ

nájomca