

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov a § 64 Obchodného zákonníka

1/ **Prenajímateľ: Obec Lehôtka pod Brehmi,**  
Obecný úrad č. 22, 966 01 Lehôtka pod Brehmi

č.ú.: 8926422/0200

IČO: 320811, DIČ: 2020529698

zastúpený : Ing. Jurajom Zaťkom starostom obce

a

2/ **Nájomca: Obchodné meno : Lenka Jánošová**

Sídlo : **Lehôtka pod Brehmi 131**

IČO : **47966149**

podľa ust. § 64 ods. 2 Obchodného zákonníka

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

### I.

#### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Lehôtka pod Brehmi, okres Žiar nad Hronom , dom č. 98 na par.č. 366 a dom č. 99 na parc. č. 368, sociálne zariadenie a skladové priestory ako aj nádvorie – terasa pred domami č. 98 a 99.

### II.

#### Účel nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania časť nebytového priestoru o celkovej výmere 170 m<sup>2</sup> za účelom prevádzkovania pohostinnej činnosti v rozsahu podľa živnostenského oprávnenia vydaného pod č. 680-18864.

### III. Odovzdanie predmetu nájmu

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi prenajatý nebytový priestor v stave, v akom sa tento bude nachádzať ku dňu odovzdania. V súlade s ust. §5 ods. 1/ zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov účastníci prehlasujú, že stav odovzdaného nebytového priestoru v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý účastníci tejto zmluvy sledujú. Úroveň technického vybavenia priestorov na posúdenie vhodnosti prenajatého nebytového priestoru pre účely tejto zmluvy nie je rozhodujúca.

V tejto súvislosti nájomca vyhlasuje, že voči prenájomcovi nemá z dôvodu technického stavu prenajatého nebytového priestoru v čase jeho prevzatia žiadne nároky a že tento v stave v akom ho od prenájomcu prevzal vyhovuje účelu sledovanému účastníkmi pri uzavretí tejto zmluvy.

Neodovzdanie prenajatého nebytového priestoru prenájomcovi nemá žiadny vplyv na povinnosť nájomcu plniť si všetky ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, najmä povinnosť riadne platiť nájomné.

### IV. Nájomné a splatnosť nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za kalendárny rok 2.796 EUR (slovom dvetisíc sedemstodeväťdesiatšesť eur) za prenajatý priestor podľa článku I. tejto zmluvy.
2. V cene nájmu **nie sú** zahrnuté prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu – spotreba el. energie, vody, plynu, vodného a stočného, odvoz tuhého komunálneho odpadu. Uvedené vodné a stočné bude refaktúrované podľa stavu podružných meračov, ktoré si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
3. Podkladom pre platenie základného nájomného je táto zmluva.
4. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru v súlade s článkom III. tejto zmluvy. Účastníci sa dohodli, že termíny splatnosti jednotlivých finančných povinností, ku ktorým sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaviazal, určené v tejto zmluve sú pre nájomcu záväzné a pre platnosť jednotlivých finančných plnení nie je rozhodujúce, či nájomcovi bola doručená faktúra.

Nájomca je teda povinný jednotlivé finančné povinnosti, ku ktorým sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaviazal, plniť k jednotlivým termínom splatnosti uvedeným v tejto zmluve. Nesplnenie týchto termínov splatnosti sa

považuje za porušenie povinností zo strany nájomcu a zakladá omeškanie nájomcu.

5. Nájomné je splatné mesačne vždy do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený v VUB a.s., Žiar nad Hronom č. účtu 8926422/0200.

6. Porušenie povinnosti nájomcu platiť nájomné každý mesiac v sume a v lehote určenej touto zmluvou sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpení od tejto zmluvy.

7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že investície, ktoré zlepšia technický stav budovy ako sú výmena okien a dverí za plastové, zavedenie ústredného kúrenie, oprava strechy a žlabov, oprava soc. zariadenia, sú po predložení dokladov odpočítateľnou položkou z nájmu.

## V.

### Doba nájmu

1. Doba nájmu začne plynúť dňom 1.1.2015 a je dohodnutá na dobu určitú päť rokov.

2. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 3 mesiacov. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Nájomca po skončení prenájmu odovzdá prenajaté priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom účelu ich využitia.

3. Účastníci môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzavretím písomnej dohody, v ktorej dohodnú deň skončenia nájmu. V dohode o skončení nájmu účastníci vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov pochádzajúcich z tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

4. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať len z dôvodov taxatívne vymenovaných v Zákone č. 116/1990 Zb. v neskoršom znení o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpoveď musí byť písomná a musí sa v nej vymedziť dôvod výpovede a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením o ktorý výpovedný dôvod sa jedná .

5. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že opakované porušenie všetkých pravidiel zo strany nájomcu je považované účastníkmi tejto zmluvy za podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na odstúpení od tejto zmluvy.

## VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory do užívania v nadväznosti na článok I. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o navrhovaných stavebných úpravách nájomcom, na vykonanie ktorých je potrebný súhlas stavebného úradu. Ostatné podmienky pre prípadnú stavebnú rekonštrukciu, resp. modernizáciu, budú predmetom osobitnej zmluvy.
3. Prenajímateľ je pri udelení súhlasu oprávnený nájomcovi určiť podmienky vykonávania zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru, tak aby nebola narušená prevádzka ostatných častí nebytových priestorov.
4. Ak prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy zistí, že nájomca pri vykonaní zmien alebo úprav prenajatého nebytového priestoru nedodržel schválený plán úprav alebo zmien, je oprávnený vyzvať nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný okamžite po doručení tejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov.
5. Prenajímateľ poskytne sociálne zariadenie nachádzajúce sa vo vestibule kultúrneho domu nájomcovi z dôvodu využívania sociálnych zariadení obsluhujúcim personálom pohostinstva. V kultúrnom dome nie je možné montovať ohrievacie telesá na vodu.
6. Vzhľadom k tomu, že v areály pohostinstva nie je možné realizovať výstavbu samostatného sociálneho zariadenia pre personál, tento bude využívať jestvujúce so samostatným vchodom bez obmedzenia.

## VII.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo užívať nebytové priestory podľa čl. I. tejto zmluvy, počnúc dňom prevzatia nebytových priestorov.
2. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať plnenie služieb, ktoré s prevádzkovaním a užívaním nebytových priestorov sú spojené.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.

6. Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy.
7. V prípade, že pri činnosti nájomcu v nebytových priestoroch dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu, je nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi.
8. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, resp. upravené v rozsahu vzájomnej dohody.
9. Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený podstúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.
10. Akékoľvek zmeny alebo úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
11. Nájomca nie je oprávnený začať zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru pred obdržaním písomného súhlasu prenajímateľa .

## VIII.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmeny alebo zrušenie tejto zmluvy sú možné len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
2. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú poštou.
3. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že opakované porušenie všetkých pravidiel zo strany nájomcu je považované účastníkmi tejto zmluvy za podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na odstúpení od tejto zmluvy.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 1.1.2015.
6. Pri nepredĺžení zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi investované peniaze ktoré ešte neboli odpočítané dohodnutou položkou z nájmu vyplatiť jednorázovo v hotovosti.
7. Zmluvné strany uzatvorili zmluvu slobodne, vážne, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V Lehôtke pod Brehmi  
16.12.2014



prenájomateľ

*Košťo*

*Jednotová*

nájomca