

# Z M L U V A

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

---

**Prenajímateľ:** OBEC DUBNÍK, zastúpená starostom Ing. Jozefom Ostrodickým

**Sídlo:** 941 35 Dubník 244

**Bankové spojenie:** 10132998/5200, OTP Banka Nové Zámky

**IČO:** 00308889

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Kitti Ertingerová, so sídlom 941 35 Dubník 465

**IČO:** 52 624 552

**DIČ:**

**Bankové spojenie:**

(ďalej len „nájomca“)

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v obci Dubník, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Nových Zámkoch, katastrálnym odborom nasledovne: LV č. 1, kat. územie obce Dubník, parcela číslo 563/2, súpisné číslo 661, stavba domu služieb.

### Článok II.

#### Predmet zmluvy

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na odplatné užívanie miestností nebytového priestoru – bývalé kaderníctvo o celkovej výmere 38,07 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na poschodí domu služieb, špecifikovanej v článku I. ods. 1, tejto zmluvy (ďalej iba „predmet nájmu“), vrátane oprávnenia užívať prístupovú komunikáciu.

### Článok III.

#### Účel nájmu

- 1) Nájomca bude predmet nájmu užívať na prevádzkovanie fotoateliéru a za účelom fotografických služieb / fotokópia živnostenského registra v prílohe/.

Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné povolenia od príslušných orgánov štátnej správy k riadnemu prevádzkovaniu uvedenej činnosti.

#### **Článok IV. Doba trvania nájmu**

- 1) Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú od 01.09.2019.

#### **Článok V. Skončenie nájmu**

- 1) Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou alebo jednostranne písomnou výpoveďou z dôvodov taxatívne vymenovaných v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/90 Zb.
- 2) Výpovedná lehota je jedno mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy jednostranne okamžite odstúpiť z dôvodu porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu, ktoré spočíva hlavne v nezaplatení dohodnutého nájomného v lehote splatnosti, vykonanie stavebných úprav na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, prenechanie predmetu nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, poškodzovanie predmetu nájmu nad obvyklú mieru. Písomné odstúpenie od tejto zmluvy prenajímateľ doručuje nájomcovi na horeuvedenú adresu.
- 4) Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede, alebo písomného odstúpenia zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí.
- 5) Nájom zaniká aj v prípade ak:
  - a) zanikne predmet nájmu,
  - b) zanikne nájomca bez právneho nástupcu.

#### **Článok VI. Výška nájomného a splatnosť nájomného**

- 1) Nájomné za nebytový priestor bolo určené na základe vyhlásenej verejnej súťaže vo výške 202.- EUR /rok čo je 16,84 EUR .
- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné pravidelne mesačne vopred najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa číslo IBAN: SK36 5200 0000 0000 1013 2998. Na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa, ktorý vystaví a doručí. Tento doklad musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle platných zákonov SR v čase účtovania.
- 3) V prípade omeškania s platením nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **Článok VII. Služby spojené s nájmom**

- 1) V cene nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú:
  - a) dodávku elektrickej energie,
  - b) dodávku plynu na vykurovanie,
  - c) vodné
  - d) odvoz komunálneho odpadu
  - e) vývoz žumpy
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť mesačne zálohy na spotrebu plynu, vody a elektriny vo výške 50 EUR na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom.
- 3) Výška mesačných záloh spotreby elektriny sa určí odhadom podľa spotreby využívaných elektrických spotrebičov nájomcom. Zvyšok sa rozpočíta medzi nájomcov podľa prenajímanej podlahovej plochy.
- 4) Výška mesačných záloh spotreby plynu sa určí tak, že sa skutočná spotreba plynu predchádzajúceho roka vydeli súčtom prenajímaných podlahových plôch. Získame spotrebu plynu na 1 m<sup>2</sup>. Záloha nájomcu = spotreba na 1m<sup>2</sup> prenajímanej podlahovej plochy.
- 5) Výška mesačných záloh spotreby vody sa určí tak, že sa skutočná spotreba vody predchádzajúceho roka rozpočíta odhadom podľa druhu vykonávanej činnosti.
- 6) Vyúčtovanie záloh bude uskutočňované na základe skutočnej spotreby, ktorá sa vypočíta na základe faktúry dodanej prenajímateľovi. Prenajímateľ následne vypočíta alikvotnu časť pripadajúcu na prenajatý nebytový priestor podľa m<sup>2</sup> a k nemu prislúchajúce spoločné časti budovy vo výmere spolu 17.09 m<sup>2</sup> a faktúru zašle nájomcovi do 15 dní.
- 7) Nájomca sa zaväzuje, že faktúru na skutočnú spotrebu uhradí prenajímateľovi do 14 dní od obdržania.
- 8) Miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu bude nájomca uhrádzať ročne na základe platobného výmeru správcu poplatku – obce Dubník. Vývoz žumpy bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

## **Článok VIII. Poistenie majetku**

- 1) Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady podľa vlastného uváženia.

## **Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a počas trvania zmluvy umožní nájomcovi a jeho klientom nerušené užívanie v súlade s nájomnou zmluvou.

- 2) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a predmet nájmu nemôže prenajímať tretím osobám.
- 3) Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne a bezpečnostné predpisy. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhlášky č. 74/1996 Z.z., č. 25/1984 Zb. v znení neskorších zmien a predpisov za účelom zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj povinnosti plynúce mu zo zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí a zaväzuje sa dodržiavať ich na vlastné náklady.
- 4) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z ustanovení a v rozsahu § 6, ods. 1, písmeno a),c),d),e),f),i),j),n),o),t) a § 7 ods. 1 zákona NR SR č. 126/1985 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších zmien a predpisov, ako aj dodržiavanie ustanovení čl. 51 a 52 STN 730802, upravených vyhláškou MV SR č. 288/2000 Zb.
- 5) Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov, zabezpečovať bezpečnú údržbu vrátane drobných opráv (ich rozsah sa primerane riadi prílohou nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva Občiansky zákonník).
- 6) Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby prenajímateľovi nevznikla na nich škoda. V prípade spôsobenia škody na nebytovom priestore alebo súčasti je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu.
- 7) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (napr. hlavné rozvody vody, plynu, elektroinštalácie, fasády a pod.) inak zodpovedá na vzniknuté škody.
- 8) Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať potrebné väčšie opravy na vlastné náklady bez zbytočného odkladu po tom, čo mu ich potrebu nájomca oznámi. Vykonanie opráv zabezpečí tak, aby nebola ohrozená ani obmedzená prevádzková činnosť nájomcu.
- 9) Nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy, ktoré bol povinný vykonať prenajímateľ, ak boli opravy vykonané so súhlasom prenajímateľa alebo ak ich prenajímateľ neobstaral bez zbytočného odkladu po oznámení nájomcu.
- 10) Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajších stenách budovy, v ktorej sa prenajatý priestor nachádza, potrebné označenia svojim logom a obchodným menom ako aj informačné tabule.
- 11) Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o nájmomcom navrhnutých a požadovaných stavebných úpravách, na vykonanie ktorých je potrebný jeho písomný súhlas.
- 12) Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatého priestoru len po predchádzajúcej dohode s nájomcom a za prítomnosti ním poverenej osoby, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov nájomcu.
- 13) Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi nebytový priestor v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie a s prihliadnutím na zmeny vykonané podľa vzájomnej písomnej dohody.
- 14) Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho vedomia v čase podpisu tejto zmluvy neexistujú právne a technické vady, ktoré by spôsobovali nemožnosť vykonávania činnosti nájomcu v prenajatom priestore.

## **Článok X. Záverečné ustanovenia**

- 1) Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto nájomná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 2) K vzniku zmluvy je potrebná dohoda o celom jej obsahu. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonať len písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
- 3) Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov platných na území SR.
- 4) Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnocenný exemplár s platnosťou originálu.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali osoby oprávnené konať v mene účastníkov zmluvy.
- 6) Zmluva je platná dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinná dňom od 01.09.2019.

V Dubníku dňa 30.08.2019

**Kitti Ertingerová**  
Nájomca

**Ing. Jozef O s t r o d i c k ý**  
starosta obce

