

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

medzi

**Prenajímateľom:** Obec Melčice-Lieskové (obchodné meno)  
Melčice-Lieskové 119 (sídlo)  
00311766 (IČO)  
2021079742 (IČ DPH)  
VÚB 922028202/0200(bankové spojenie)  
štatutárny orgán :Ing. Miroslav Matiaš

**a**

**Nájomcom:STO-BYT Roman Hrnčár** (obchodné meno)  
Chocholná -Velčice č.271 913 04 (sídlo)  
37 667 637 (IČO)  
1045297858 (DIČ)  
SK 1045297858 IČ DPH  
..... (bankové spojenie)

**I.**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy nachádzajúcej sa v obci Melčice-Lieskové, súpisné číslo 444 v k. ú.Zemianské Lieskové na pozemku parc. č. 1 zapísaná na Liste vlastníctva č.1.  
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 37 m<sup>2</sup> a tento ich do nájmu prijíma.
2. Nájomca bude mať na základe tejto nájomnej zmluvy právo užívať spoločné priestory a sociálne zariadenie o výmere 12,9 m<sup>2</sup>.  
Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel a boli mu zápisnične odovzdané, sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel ako kadernícky salón a servisné priestory.
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou, prípojkou plynu. Stav počítadiel jednotlivých médií je súčasťou zápisnice o odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi.Energie,ktoré sú nemerané,sa budú platiť paušálne po vzájomnej dohode.

**II.**

**Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu**

1. Nájom sa uzaviera na dobu určitú na 60 mesiacov a nájom sa začína odo dňa účinnosti tejto

náklady.

9. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručenú do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu je Chocholná-Velčice č.271 a miestom doručenia zásielok pre prenajímateľa je obecný úrad Melčice-Lieskové.

10. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov.

11. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.

13. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení.

14. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe.

15. 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.

16. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.

17. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu na vykonávanie bežnej údržby, priestorov

18. Nájomca má prednostné právo nájmu po skončení zmluvy za podmienok určených obecným zastupiteľstvom.

## V.

### Kľúčový režim

1. Prenajímateľ odovzdá pri podpise tejto zmluvy nájomcovi kľúče od vchodu do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od priestorov nájomcu v spoločne zalepenej obálke, ktorý smie použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu.

2. Výmenu zámku je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v čl. V bod 1).

## VI.

### 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.

zmluvy.

### III.

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

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov takto:
  - podnikateľské priestory - 37m<sup>2</sup> x 14EUR /m<sup>2</sup>/ rok 518 EUR
  - Spolu nájomné na rok 518 EUR
2. Zmluvné strany sa dohodli na platení nákladov za správu a údržbu v rozsahu, ktoré budú vyúčtované v pomere celkových nákladov na 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy s násobkom celkovej výmery prenajatej plochy. Tieto náklady predstavujú náklady na správu, za vodné, stočné, elektrickú energiu, odvoz odpadu, poistenie a údržbu priestorov. Nájomca bude platiť zálohu na správu a služby vo výške 20 EUR za kalendárny štvrt'rok.
3. Nájomné a záloha na služby sa platí štvrt'ročne vopred so splatnosťou do 10.dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrt'roka.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute za omeškanie s platením vo výške 1. % za každý deň omeškania.

### 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 upratovacie práce v spoločných priestoroch.
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. V prípade súhlasu s vykonaním úprav priestorov prenajímateľ uvedie, či a v akom rozsahu sa bude podieľať na vynaložených nákladoch na stavebné úpravy a akým spôsobom sa náklady započítajú do úhrady nájomného.
5. Nájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať prenajímateľ a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu nájomcu.
6. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Prenajímateľ poveruje nájomcu na uzavretie poisťovnej zmluvy na poistenie predmetu nájmu. Náklady na poistenie zodpovednosti za škodu za škodu spôsobenú prevádzkou bude znášať nájomca, náklady na poistenie nehnuteľnosti za škody spôsobené živelnou udalosťou budú znášať prenajímateľa. Nájomca je povinný poslať prenajímateľovi kópie poisťovných zmlúv bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.
8. 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

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 služby,

b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie druhá strana z iných v zmluve predpokladaných dôvodov.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy do .30 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 prihliadnutím na prípadné obvyklé opotrebenie.

6. V prípade predčasného ukončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prebytok z vopred zaplateného nájmu do 30 dní od odovzdania priestorov. Zároveň v tejto lehote vykoná odpočet stavu plynu, elektriny, vody a ostatných médií pre konečné vyúčtovanie.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonávajú v písomnej forme.

2. Súčasťou tejto zmluvy je aktuálny výpis z obchodného registra oboch zmluvných strán a zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.

3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.

4. Zmluva nadobúda účinnosť platnosť a účinnosť jej podpísaním zmluvnými stranami.

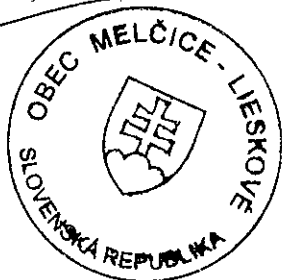
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Prílohy:

- výpisy z obchodného registra
- zápisnica o prevzatí predmetu nájmu
- List vlastníctva č. I

V Melčiciach-Lieskovom., dňa 1.03.2012

.....  
prenájomateľ



**Roman Hrnčár - STO-BYT**

Chocholná-Velčice 271  
913 04 Chocholná-Velčice  
Mobil: 0905 735 331  
IČO: 37 667 637  
DIČ: 1045297858  
IČ DPH: SK1045297858

.....  
nájomca