

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

TÁTO ZMLUVA bola uzatvorená MEDZI:

## 1. ZMLUVNÉ STRANY

### Obec Bruty

Obecný úrad, 943 55 Bruty 111

Zastúpená: Ing. Alexandrom Hubáčom, starostom obce

IČO: 00 308 820

Účet číslo: 7090651/5200 vedený v OTP Banka Slovensko, a. s.

- na strane jednej ako prenajímateľ (ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

### Ladislav Čepec

Miesto podnikania: Bruty 98, 943 55 Bruty

IČO: 50 835 769

DIČ:

Zapísaný: u Okresného úradu Nové Zámky, číslo živnostenského registra 440 – 36440

- na strane druhej ako nájomca (ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode zmluvu o nájme nebytových priestorov s týmto obsahom:

## 2. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- (a) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bruty, zapísanej u Okresného úradu Nové Zámky, odbor katastrálny, na liste vlastníctva číslo 1 ako stavba s. č. 162 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 262/2, na adrese Bruty, Hlavná č. 162 so všetkými jej súčasťami a príslušenstvom, ako aj vnútorného zariadenia a vybavenia (ďalej ako predmet nájmu). List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- (b) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné na užívanie časť vyššie uvedenej nehnuteľnosti a to jednu miestnosť na prvom poschodí zo strany hlavného vchodu predmetu nájmu.
- (c) Predmet nájmu poskytuje prenajímateľ nájomcovi na účely prevádzkovania živnosti – fotografických služieb a prevádzkovania fotoateliéru v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetmi činnosti uvedenými v živnostenskom registri nájomcu.
- (d) Nájomca bude predmet nájmu podľa tejto zmluvy užívať v súlade so stavebným určením nehnuteľností a s predmetom jeho podnikania.

## 3. NÁJOMNÉ, PLATOBNÉ PODMIENKY A ZÁBEZPEKA

- a) Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **70,- EUR**, slovom sedemdesiat euro, za každý kalendárny mesiac.
- b) Dohodnuté nájomné zahŕňa náklady za dodávku plynu vo výške 10,- Eur a elektrickej energie vo výške 10,- Eur za kalendárny mesiac, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

- c) Ročné vyúčtovanie mesačných zálohových platieb vykonáva prenajímateľ raz ročne. V prípade vzniknutého preplatku má na preplatok právo nájomca, ktorý bude nájomcovi zaplatený do 60 dní odo dňa vyúčtovania. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť prenajímateľovi po obdržaní vyúčtovania v lehote splatnosti najbližšieho njomného.
- d) Nájomca uhradí dohodnuté mesačné nájomné a platby za náklady v danom kalendárnom mesiaci bezhotovostne na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca vopred. Nájomné je zaplatené pripísaním sumy nájomného na účet prenajímateľa alebo jeho zaplatením v hotovosti, o čom prenajímateľ vystaví nájomcovi písomné potvrdenie.
- e) V prípade, že nájomca bude v omeškani s platením nájomného, zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
- f) Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného predmetu nájmu nájomca zaplatí zábezpeku vo výške **100,- EUR**, na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 31.07.2020, tak aby k uvedenému dňu bola zábezpeka pripísaná na účet prenajímateľa. Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlžné nájomné v prípade omeškania so zaplatením nájomného počas obdobia dlhšom ako jeden mesiac, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného predmetu nájmu a zmluvná pokuta. Zo zaplatenej zábezpeky môže prenajímateľ pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na predmete nájmu a na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody a zmluvnú pokutu. Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Meniť sa bude iba pri zmene výšky nájomného. V prípade výpovedi tejto zmluvy je platiť nájomné zo zloženej zábezpeky ako aj úhrady spojené s užívaním s užívaním predmetu nájmu. Pri skončení nájmu a odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky do 30 dní odo dňa odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi pri dodržaní podmienok nájmovej zmluvy.

#### 4. DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára odo dňa 01.07.2020 na dobu určitú a to na 2 roky.

#### 5. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- (a) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (b) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
- (c) Prenajímateľ je povinný predmet zmluvy udržiavať v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.
- (d) Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu a sám alebo poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
- (e) Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu aj počas trvania tejto nájmovej zmluvy.
- (f) Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
- (g) Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca označil prenajaté priestory obchodným menom na vonkajšej fasáde nehnuteľnosti.
- (h) Prenajímateľ vyhlasuje, že na prenajatý priestor a vnútorné vybavenie a zariadenie nie je uzatvorená poisťovná zmluva a že súhlasí s uzatvorením poistenia po dobu trvania nájmu na náklady

nájomcu, ak tento písomne prenajímateľa o tom informuje pred uzatvorením poisťnej zmluvy.

- (i) Prenajímateľ nie je zodpovedný za škodu spôsobenú nájomcovi tretími osobami.

## 6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- (a) Nájomca má povinnosť platiť nájomné v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy.
- (b) Nájomca má právo vykonávať drobné opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a zároveň povinnosť uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou. Upratovanie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí sám na svoje vlastné náklady.
- (c) Nájomca nemá právo vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady, s výnimkou prípadu, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú a po zabezpečení všetkých príslušných povolení od správnych orgánov. V tomto prípade je nájomca taktiež povinný starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla žiadna škoda. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že akékoľvek náklady na stavebné úpravy (vykonané so alebo bez súhlasu prenajímateľa) vynaložené nájomcom nebudú započítané na dohodnuté nájomné a nájomca nebude mať právo na ich úhradu po skončení tejto zmluvy.
- (d) Nájomca sa zaväzuje, že priestory bude užívať riadnym a obvyklým spôsobom iba na účely poskytovania fotografických služieb.
- (e) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu alebo jeho časť iným osobám.
- (f) Nájomca umožní prenajímateľovi vykonať obhliadku predmetu nájmu za účelom overenia jeho technického stavu.
- (g) Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, tento prebral v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (h) Nájomca je povinný ohlásiť bez odkladu prenajímateľovi poruchy vzniknuté na nehnuteľnosti jeho príslušenstve a umožniť odstránenie týchto porúch a vykonať nutné opravy, inak zodpovedá za škodu, ktorá by včasným ohlásením poruchy nevznikla.
- (i) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vyprázdniť predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu. V prípade, že nájomca predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu nevyprace, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vypratať a zároveň sa zmluvné strany pre tento prípad dohodli na zmluvnej pokute vo výške 150, - Eur za každý aj začatý kalendárny deň omeškania do úplného vypratania predmetu nájmu. Zmluvná pokuta je splatná do 3 dní odo dňa zaslania výzvy na jej úhradu nájomcovi.
- (j) Nájomca zodpovedá za ochranu predmetu nájmu a vecí v ňom odložených alebo uskladnených.
- (k) Nájomca je oprávnený umiestniť v predmete nájmu svoje vlastné technické zariadenie a interiérové vybavenie potrebné na dohovorený účel užívania pri dodržaní všetkých bezpečnostných a protipožiarnych opatrení. Poistenie takto vneseného majetku zabezpečí nájomca na svoj vlastný náklad.
- (l) Nájomca zodpovedá za požiarnu bezpečnosť v predmete nájmu a za likvidáciu odpadu, ktorý vzniká jeho činnosťou v prenajatých priestoroch a za tým účelom uzavrie zmluvu na odvoz odpadu s oprávneným subjektom.
- (m) Nájomca zodpovedá v plnej miere za škody spôsobené nesprávnym užívaním predmetu nájmu a jeho vybavenia, ako aj nesprávnym používaním všetkého vneseného zariadenia do priestorov nájmu. Nájomca je taktiež povinný užívať predmet nájmu tak, aby nevznikla škoda na predmete nájmu, veciach a zdraví osôb.
- (n) Nájomca je zodpovedný za všetky škody spôsobené na predmete nájmu, na majetku a zdraví tretích osôb, ktoré spôsobí sám alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súvislosti s plnením úloh nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody odstráni nájomca na vlastné náklady. V prípade, ak tak nájomca neurobí bez zbytočného odkladu, je prenajímateľ oprávnený dať odstrániť škody na náklady nájomcu.

- (o) Nájomca je povinný trvalo udržiavať predmet nájmu v čistote a robiť bežnú údržbu a opravy v predmete nájmu tak, aby ho udržal v prevádzky schopnom, bezpečnom a funkčnom stave, tak ako ho prevzal.
- (p) Nájomca sa zaväzuje nepoužívať netypizované elektrické spotrebiče a nezasahovať do rozvodov elektrickej energie, komunikačných rozvodov.

## 7. ZÁNLIK NÁJMU

- (a) Zmluva zaniká:
  - na základe písomnej dohody zmluvných strán. V prípade zániku zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa platnosť zmluvy skončí v deň určený v písomnej dohode o skončení platnosti tejto zmluvy dohodou.
  - písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
    - nájomca poškodzuje predmet nájmu alebo jeho príslušenstvo,
    - nájomca nezaplatil nájomné alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom za dlhší čas ako jeden mesiac,
    - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
    - nájomca využíva predmet nájmu na iné ako dohodnuté účely,
    - porušenia povinností uvedených v článku 6 tejto zmluvy.
- (b) Nájomca môže zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
  - ak stratil spôsobilosť na výkon činnosti, pre vykonávanie ktorých si priestory prenajal,
  - prenajatý priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie pre dohodnutý účel.
- (c) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu s okamžitou platnosťou v prípade ak, nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo ak je nájomca v omeškaní s platbou nájomného viac ako 3 kalendárne mesiace.

## 8. OSOBITNÉ USTANOVENIA

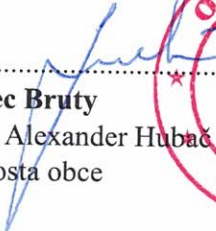
- (a) Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú, že v predmete nájmu sú vytvorené riadne pracovné podmienky z hľadiska stavebných, hygienických, požiarnych a predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
- (b) Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- (c) Zmluvné strany predmet nájmu podľa tejto zmluvy pri začatí užívania i pri jeho ukončení odovzdajú a prevzmu písomne, protokolom.
- (d) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.
- (e) Táto zmluva sa riadi zákonom č. 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskym zákonníkom.
- (f) Táto zmluva sa uzatvára v súlade s §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 139/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.
- (g) Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie listovú zásielku budú považovať listovú zásielku zaslanú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a za doručenie ju budú považovať aj v prípade, že ju adresát odmietol prevziať alebo v prípade jej uloženia na pošte a neprevzatia v odbernej lehote.
- (h) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia dohody na webovej stránke veriteľa.

- (i) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Brutoch dňa 01.09.2020

**Prenajímateľ**

**Nájomca**

  
.....  
**Obec Bruty**  
Ing. Alexander Hubáč  
starosta obce



  
.....  
**Ladislav Čepec**

