

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### Čl. I Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Priepasné  
Sídlo: Obecný úrad 906 15 Priepasné 109  
IČO: 00309851  
č.. ú.

Nájomca: Lubomír Marko, rod. Marko  
nar. ....  
IČO 32719230  
Sídlo 906 15 Priepasné 169, št. občan SR

**3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné osoby.**

### Čl. II Predmet nájmu

1. **Obec Priepasné** je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci a k. ú. Priepasné, zapísanej na Správe katastra Myjava, nasledovne:  
LV 765 reg. „C“,  
Pozemok p. č. 15251/62 vo výmere 150 m<sup>2</sup> vedený ako zastavané plochy a nádvorcia  
Na pozemku sa nachádza stavba, ktorá nie je zapísaná v katastri nehnuteľností.  
Prenajíateľ je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.

#### 2. Predmet nájmu –

- priestory dielne vo výmere 150 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa v stavbe bez s.č. na parcele č. 15251/62

### Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nebytový priestor využívať ako dielňu.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje udržiavať budovu v spôsobilom stave.
3. **Dôvod hodný osobitného zreteľa**  
*Obec Priepasné má zámer skúšobne prenajať dlhodobo nevyužívané a nezrekonštruované priestory bývalej kováčskej dielne a vedľajšej dielne vo vlastníctve obce so zámerom ich bezplatného zhodnotenia nájomcom, ktoré súvisí s riadnym hospodárením s hnutel'ným majetkom obce. Zároveň chce občanovi obce Priepasné vytvoriť podmienky na zdravý pracovný rozvoj, zdravý spôsob života a práce, ktorý by ho podporil rozhodnúť sa do budúcnosti podnikáť, čím by mohol priniesť do obce zamestnanosť, alebo by naďalej využil*

priestory, ktoré by mu obec opätovne mohla prenajať po prehodnotení obecným zastupiteľstvom

4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať tretej osobe.

5. Súhlas obce k prenájmu v zmysle ustanovení § 3 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. bol vydaný uznesením obecného zastupiteľstva č. 25/2012 zo dňa 14.3.2012 a uznesením č.30/2012 zo dňa

#### **Čl. IV Nájomné a služby**

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

- Nájomné bolo dohodnuté vo výške 20,- eur ročne
- prenajímaná plocha 150 m<sup>2</sup>

Nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné vždy k 30.6. príslušného roka podľa vzájomnej dohody zmluvných strán na bankový účet obce Prieipasné - č. ú. 4691712064/5600 a to na základe faktúry vystavenej obcou Prieipasné.

3. Služby

Nasledovné úhrady za služby spojené s nájmom hradí nájomca priamo dodávateľom:

- záloha na elektrickú energiu - zabezpečí si vlastné odberné miesto
- vykurovanie - zabezpečí si vlastné
- záloha na odvoz odpadu – výška bude vyrúbená rozhodnutím v súlade s platným VZN obce

Faktúru za spotrebu studenej vody uhrádza prenajímateľ a po rozúčtovaní spotreby zasiela faktúru na refundáciu spotreby vody na úhradu nájomcovi.

4. V prípade, že nájomca neuhradí nájom v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorý je vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Národná banka Slovenska na požiadanie zašle údaj o výške diskontnej sadzby, alebo sa tento údaj zistí na internetovej stránke Národnej banky ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) , menu Údajové kategórie SDDS – Úrokové sadzby – Diskontná sadzba ).

5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru.

#### **Čl. V Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 1.5.2012 na dobu 2 rokov.

2. Po uplynutí tejto doby sa zriaďuje prednostné právo nájomcu na predĺženie nájomnej zmluvy v prípade, že budú dodržané zmluvné podmienky.

2. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
3. Výpovedná lehota je dva mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ak :
  - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
  - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
  - e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

## Čl. VI Ďalšie ustanovenia

1. **Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatom priestore, za jeho vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok.**
2. **Nájomca zodpovedá za bezpečnosť v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.**
3. **Nájomca je povinný sprístupniť zamestnancom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov.**
4. Nájomca nie je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
5. Nájomca nie je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu.
6. **Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod.**  
**Nájomca zabezpečí nasledovné opravy:**
  - Zasklenie rozbitých okien – počet 3
  - Zamrežovanie okien – počet 3
  - Výmena drevených zárubní za kovové zárubne – počet 3
  - Výmena poškodených a rozbitých dverí medzi miestnosťami - počet 1

- Výmena drevených vstupných brán za kovové – 2
- Oprava opadaných omietok – v celom rozsahu podlahovej plochy 150 m<sup>2</sup>
- Oprava komína - 1
- Vymaľovanie miestností - v celom rozsahu podlahovej plochy 150 m<sup>2</sup>
- Oprava strechy v častiach, kde by začala tiecť

**Ďalšie podmienky :**

Nájomca zabezpečí na vlastné náklady odberné miesto elektriny, zároveň umožní vstup zamestnanom obce alebo ZSE prístup k obecným elektrickým meraniam.

Časť budovy slúži ako zberový dvor obce, preto sa nájomca zaväzuje pomôcť pri opravách kontajnerov prípadne iných opravách.

Nájomca sa zaväzuje pri svojej činnosti neobmedzovať a narúšať vlastnícke práva vlastníkov budov a pozemkov nachádzajúcich sa v areáli družstva, pričom berie na vedomie povinnosť, že celý areál je povinný uzatvoriť zámkom a zabrániť tak ostatným (cudzím) osobám, aby vstupovali na územie súkromných pozemkov. Nájomca sa zaväzuje nevytvárať kópie jemu zverených kľúčov a zakazuje sa mu ich prepožičiavať, či umožňovať prístup do areálu iným osobám bez jeho prítomnosti. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.

8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
9. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. Vykonané úpravy za účelom zhodnotenia stavby zostanú vo vlastníctve prenajímateľa s ohľadom na výšku nájomného.
10. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvné poistenie za zodpovednosť z prevádzky a na vlastné a prenajaté veci prenajímateľa. Poistenie stavby zabezpečuje prenajímateľ.

## **Čl. VII Sankcie**

1. V prípade porušenia niektorých ustanovení čl. VI. je prenajímateľ oprávnený uložiť nájomcovi pokutu do výšky 500 €.
2. V prípade porušenia niektorých ustanovení čl. VI. pri spôsobení škody je nájomca povinný uhradiť škody, ktoré spôsobil v plnom rozsahu.

**Čl. VIII**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvy.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Prieipasnom dňa 15.6. 2012

**Za prenajímateľa:**  
Peter Czere  
Starosta obce



**Za nájomcu:**  
Lubomír Marko