

# Zmluva č. 1/2013

## Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov v obecnej budove s. č. 305/1

---

**Prenajímateľ:** Obec Hruštín  
zastúpená starostom obce Mgr. Františkom Škapcom  
IČO: 00314501  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Námestovo  
Číslo účtu: 400 655 0001/5600  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** Ľuboš Jancek - MAGNUM  
Prevádzka Hruštín 305  
Miesto podnikania: 029 52 Hruštín, Radzovka 576/88  
IČO: 17811601  
IČ DPH: SK 1020462520  
DIČ: 1020462520  
Zapísaný v živnostenskom registri Obvodného úradu Námestovo  
Číslo živnostenského registra: 507-3375  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Námestovo  
Číslo účtu: 406 453 1001/5600  
(ďalej len „nájomca“)

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov budovy s. č. 305/1 postavenej na parcele CKN č. 728/1 k. ú. Hruštín zapísanej na LV č. 3028 vedeného v Správe katastra Námestovo, okres Námestovo o výmere:
  - prízemie budovy s. č. 305/1 ..... výmera informatívne 193 m<sup>2</sup>,
  - I. poschodia budovy s. č. 305/1 ..... výmera informatívne 261 m<sup>2</sup>,
  - podkrovia budovy s. č. 305/1 ..... výmera informatívne 225 m<sup>2</sup>.
2. Drobný majetok – vid' Inventúrny súpis ku dňu 31.12.2012.
3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetných prenajímaných priestorov a je oprávnený ich prenechať do nájmu. Obecné zastupiteľstvo v Hruštíne schválilo uzavretie tejto nájomnej zmluvy svojim uznesením č. OZ 05/2012 zo dňa 12.12.2012.
4. Prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nehnuteľnosti - nebytové priestory označené v bode 1. tohto článku (ďalej aj „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“) za odplatu nájomcovi, aby ich po dojednanú dobu užíval.

### Článok II. Účel užívania

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti - Obchodná činnosť v rámci voľných živností - maloobchod, veľkoobchod, prevádzkovanie pohostinných služieb.

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za účelom výkonu podnikateľskej činnosti v zmysle bodu 1. tohto článku je nájomca oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu na určitý čas tretej osobe po vzájomnej dohode.
3. Prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy zároveň dáva súhlas nájomcovi, všetkým jeho zamestnancom a tretím osobám, s ktorými nájomca pri výkone svojej podnikateľskej činnosti príde do styku, na priechod a prejazd po parcele CKN č. 728/1 o výmere 317 m<sup>2</sup> k. ú. Hruštín, na ktorej stojí budova s. č. 305/1.
4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory a drobný majetok v budove s. č. 305/1 na činnosť v rozsahu: prízemie – pohostinné služby,  
I. poschodie – obchodné služby,  
podkrovia – obchodné služby a iné.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo presunúť drobný majetok do iného strediska.
7. Nájomca sa zaväzuje odovzdať prenajímateľovi akúkoľvek vec predmetu nájmu, ktorú nevyužíva, bez zníženia nájmu.
8. Nájomca môže premiestniť akúkoľvek vec z prenájmu – drobný majetok z budovy s. č. 305/1 do inej len so súhlasom prenajímateľa.
9. V prípade, že sa na nehnuteľnosti počas trvania nájomného pomeru objavia skryté vady, tieto odstraňuje na vlastné náklady prenajímateľ. V prípade nutnosti odstavenia prevádzky z dôvodu horeuvedených opráv, sa nájomná čiastka poníža o alikvotnú čiastku doby odstávky prevádzky.

### Článok III.

#### Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú od **01.02.2013 do 31.01.2023**.
2. Skončenie a vypovedanie nájmu sa riadi § 9 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Nesplnenie zmluvných podmienok má za následok ukončenie nájmu.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na dobu opotrebenia s výnimkou schválených stavebných úprav.

### Článok IV.

#### Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním

1. Náklady na stavebné úpravy vložené do prenájmu sa v prípade ukončenia nájmu nevracajú.
2. Výška nájomného bola stanovená na **11 260 EUR/rok** (slovom: jedenásťtisícdvästošesťdesiat eur za rok). Nájomné bude platené oproti vystavenej faktúre na účet prenajímateľa mesačne do konca daného mesiaca. Mesačné nájomné predstavuje sumu **938,33 EUR/mesiac** (slovom: deväťstotridsaťosem eur a tridsaťtri centov za mesiac).
3. Nájomca okrem nájomného hradí náklady za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu: **náklady za vykurovanie - záloha 135 EUR/mesiac** (slovom: jednotridsaťpäť eur za mesiac).
4. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie, ktoré bude zároveň faktúrou podľa skutočných nákladov, na základe faktúry dodávateľa a stavu na podružnom merači vo vlastníctve nájomcu:

Služba	Číslo merača	Počiatkový stav pri podpise zmluvy	Umiestnenie merača v prenajatých priestoroch
Teplo prízemie:	60483465	10,63 GJ	Prízemie
Teplo I. poschodie:	60483466	17,75 GJ	Prízemie
Teplo podkrovie:	60482223	9,46 GJ	Prízemie

Poznámka: 1GJ = 277,78 kWh

- Nájomca je povinný dodržiavať zákonné podmienky v zmysle platnej právnej úpravy v súvislosti s umiestnením a typom meračov podľa bodu 3. tohto článku.
- Nájomca je povinný sprístupniť merače podľa bodu 3. tohto článku prenajímateľovi minimálne raz za štvrtrok za účelom ich kontroly.
- Nájomca bude nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov poukazovať na účet prenajímateľa **400 655 0001/5600 mesačne**.
- Ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie nebytových priestorov do dňa splatnosti, môže prenajímateľ požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

#### Článok V.

### Vzájomné vzťahy zmluvných strán

- Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná stavebné úpravy v rámci bežnej údržby na predmete nájmu **v celkovej sume 7 000 EUR** (slovom: sedemtisíc eur), na ktoré mu prenajímateľ týmto dáva súhlas:  
výmenu vchodových a prechodových dverí so zárubňami v priestoroch pohostinstva, prechodových dverí do Pizzerie a obchodu, opravu chodníka a vstupu do Pizzerie a prekrytie vchodu do kozmetiky.
- Nájomca sa zaväzuje uhradiť drobné opravy nebytových priestorov a náklady spojené s obvyklým užívaním. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky poruchy a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
- Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
- Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že po uplynutí doby nájmu sa stavebné úpravy vykonané nájomcom na predmete nájmu stanú bezodplatne vlastníctvom prenajímateľa.
- Nájomca si na svoje meno nahlási merače energií (voda, elektrina) a znáša s tým súvisiace náklady.
- Nájomca sa zodpovedá za dodržiavanie predpisov BOZP a PO prenajatých priestorov.
- Vývoz odpadkov z prevádzky zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
- Poistenie majetku prenajímateľa poisťuje prenajímateľ. Poistenie majetku si poisť nájomca.
- Prenajímateľ súhlasí s umiestnením reklamných tabúľ – logo nájomcu (ov) na budove s. č. 305/1 k. ú. Hruštín, ktorá je predmetom nájmu.

**Článok VI.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia a platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
3. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ostatné ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - Inventúrny zoznam k 31.12.2012,
  - Výpis z uznesenia Obecného zastupiteľstva v Hruštíne č. OZ 05/2012 zo dňa 12.12.2012,
  - Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu,
  - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3028 k. ú. Hruštín .
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu je podpisujú.
6. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení .

V Hruštíne, dňa 31.01.2013

V Hruštíne, dňa 31.01.2013

Prenajímateľ: .....

Mgr. František Škapec  
starosta

Nájomca:

Ľuboš Jancek MAGNUM