

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2011

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Šterusy  
V zastúpení - starostka obce – Bc. Zdenka Vlkošová  
IČO: 00 800 163  
DIČ: 202 053 8091  
Bankové spojenie: VÚB Trnava, expoz. Vrbové  
Číslo účtu: 30027212/0200  
Tel: 033/7780026, fax 033/7780026  
e-mail: obecsterusy@gmail.com  
( ďalej len prenajímateľ )

a

**Nájomca:** Ján Raffay

Telefón:  
E-mail:  
( ďalej len nájomca )

### PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### I.

#### PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa v objekte bývalej Základnej školy Šterusy, 922 03 Šterusy č. 114, a to: jedna trieda, kabinet a spoločné priestory bývalej ZŠ Šterusy.

### II.

#### DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah vzniká od 1.4.2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu 5 rokov, t.j. do 31.3.2016.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť:

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)

b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou z ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby z nasledovných dôvodov:

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou

- nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo a opakovane porušujú pokoj alebo poriadok

- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor

- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času z nasledovných dôvodov:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti

d/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

I. **Prenajímateľ** je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá prenajatý priestor do podnájmu,
- v prenajatom priestore vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý priestor alebo strpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí škoda
- neudržiava čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch, sociálnych zariadenia a spoločnom dvore,

II. **Nájomca** je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bol prenajatý priestor odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa prenajatý priestor stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,

- ak sa prenajatý priestor stane neupotrebitelným alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť priestoru, že by sa tým zmaril účel zmluvy,

e/ na základe zákona – podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

### III. ÚČEL NÁJMU

3.1 Nebytové priestory uvedené v Čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na: **posilňovňa**

3.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory :

- denne, v rozsahu schválených otváracích hodín.

### IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov.

4.2 Výška nájomného je 840,- eur za rok /za 12 mesiacov/

4.3 Celková úhrada za prenajaté priestory:

Ročná úhrada spolu: 1 140,- € pozostáva z ročného nájomného vo výške 840,- € a jednotlivých ročných zálohových platieb za dodávky energií: elektrická energia 120,- €, plyn 180,- €, vodné podľa skutočnej spotreby odpočítavanej 2x ročne.

Uvedené výšky nájomného sú určené bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH.

Mesačná úhrada spolu: 95,- € pozostáva z mesačného nájomného vo výške 70,- € a jednotlivých zálohových mesačných platieb za dodávky energií – elektrická energia 10,-€ , plyn 15,- €, vodné podľa skutočného odpočtu 2x ročne.

4.4 Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve vždy k 1.júnu roka na obdobie 12 mesiacov z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.

## V. SPLATNOSŤ NÁJMU

5.1 Nájomca za zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť mesačne vo výške 70,-- eur do 15 dňa v príslušnom mesiaci.

5.2 Ďalšie úhrady za dodávky energií budú vyúčtované nasledovne:

a) vodné a stočné - bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi podľa skutočnej spotreby odpočítavanej 2x ročne

b) elektrická energia – zálohové platby bude nájomca platiť spolu s mesačným nájomným vždy do 15 dňa v príslušnom mesiaci vo výške 10,- €

d) úhrada za plyn – zálohové platby bude nájomca platiť spolu s mesačným nájomným vždy do 15 dňa v príslušnom mesiaci vo výške 15,- €

5.3 Plnú výšku nájomného, zálohu a doplatok za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, stanovené zmluvou nájomca uhradza jednorazovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa vždy do 15. dňa

v mesiaci. Zaplatením sa rozumie zaúčtovanie celej čiastky do pokladne alebo pripísaním na účet prenajímateľa.

5.4 Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom prenajímateľ vykoná do 31.mája bežného kalendárneho roka a splatnosť doplatku je do 15 dní od vystavenia faktúry.

5.5 V prípade neuhradenia nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z., Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:

- odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovoréné alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo

stavebného určenia nebytového priestoru,

- zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájmom.

## VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:

a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,

b) zabezpečovať riadnu ochranu majetku, ktorý mu dal prenajímateľ do prenájmu

c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru, udržiavať čistotu a poriadok nebytového priestoru, spoločných priestorov, sociálnych zariadení a spoločného dvora

d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,

e) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

f) spolupracovať pri inventarizácii hospodárskych prostriedkov, ktoré mu prenajímateľ prenechal k dočasnému užívaniu

- g) umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonávať kontrolu dodržiavania a zabezpečenia ochrany majetku, ktorý mu bol ponechaný k dočasnému užívaniu
- h) uhradiť prenajímateľa každú škodu, ktorú spôsobí sám, alebo u neho zamestnaní pracovníci, ďalej škody, ktoré vznikli obci za zanedbanie údržby, alebo obnovy zverených predmetov, prípadne z iného zanedbania povinností súvisiacich s vykonávanou prevádzkovou činnosťou
- ch) zabezpečiť vykurovanie v prenajatom objekte v súlade s technickými a bezpečnostnými predpismi. V prípade, že nedodržaním príslušných predpisov, alebo nekvalifikovaným postupom pri kúrení vznikne škoda na vykurovacom systéme, túto bude v plnom rozsahu znášať nájomca
- i) zabezpečiť na vlastné náklady vývoz žumpy
- j) zabezpečiť dodržiavanie Vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a Vyhlášku MV SR č. 401/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické podmienky a požiadavky požiarnej bezpečnosti pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov, v znení ich neskorších predpisov
- zabezpečovať protipožiarnu ochranu prenajatých objektov podľa zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a Vyhlášky 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení .

## **VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vo vlastnej réžii upratovanie prenajatých spoločných priestorov, sociálnych zariadení (aj vonkajších spoločných priestorov).**

8.2 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa (napr. splachovač, batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum....)

8.3 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.

8.4 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.

8.5 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných stanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.

8.6 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

8.7 Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.

8.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

Šterusy, dňa 1.4.2011

.....  
za nájomcu

.....  
prenajímateľ

