
Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená

podľa zákona č.: 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Zmluva“)

medzi:

1. obchodné meno:

Obec Andovce

sídlo:

Hlavná 157/2, 941 23 Andovce, SR

IČO:

00 308 749

bankové spojenie:

ČSOB Banka č. účtu 4029855289/7500

konajúca prostredníctvom:

Peter Puss, starosta obce

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

2. obchodné meno:

RIAX s.r.o. Marhuľová 700/4, 941 23 Andovce

sídlo/miesto podnikania:

Marhuľová 700/4, 941 23 Andovce

IČO:

50 773 780

bankové spojenie:

SLSP SK62 0900 0000 0051 3073 7257

konajúca prostredníctvom:

Richard Ďurica, konateľ spoločnosti

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“)

Čl. I Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Andovce, obec: Andovce, zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, ako:

- stavba so súp. č.: Hlavné námestie 3/14., ktorá je postavená na parc. reg. 336/17 o výmere 50 m².

(ďalej aj ako „Budova“)

- 1.2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov a to:

číslo priestoru	názov	plocha v m ²
1.	Budova	50 m ²
	Celkom	50 m ²

v rozsahu, tak ako to je vyznačené na Pôdoryse, ktorý je Prílohou č. 1 k tejto Zmluvy. Priestory, ktoré sú uvedené v predchádzajúcej vete sa nachádzajú v Budove.

(ďalej aj ako „Nebytové priestory“ alebo aj „Predmet nájmu“)

Čl. II Účel nájmu

- 2.1. Nebytové priestory sa Nájomca zaväzuje využívať len za účelom prevádzkovanie fotoateliéru.
- 2.2. Nájomca prehlasuje, že je podľa všeobecne záväzných právnych predpisov oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade s účelom nájmu.

Čl. III Doba nájmu

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom je dohodnutý na dobu 3 roky.

Čl. IV Nájomné a úhrada prevádzkových nákladov

- 4.1. Nájomné za Nebytové priestory bolo stanovené dohodou Zmluvných strán vo výške **2,77/m2/mesiac EUR** (slovom: dve eurá a sedemdesiat sedem centov) za každý začatý kalendárny mesiac nájmu na základe tejto Zmluvy. Nájomné stanovené na základe predchádzajúcej vety tohto odseku je splatné najneskôr do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca vopred na účet Prenajíateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

- 4.2.** Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energiu služby a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním Nebytových priestorov, nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom podľa predchádzajúceho bodu. Nájomné za Predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie Predmetu nájmu. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrickú energiu, plyn, vodu a stočné.
Nájomca sa zaväzuje vyúčtovanú spotrebu elektrickej energie, plynu a vody uhradiť do 15 dní od dátumu vyúčtovania.
- 4.3.** Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného alebo platieb uvedených v tomto článku, Prenajímateľ má právo vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1.** Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy prehlasujú a potvrdzujú, že Predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom zmluvné strany sa zaväzujú pri odovzdaní Predmetu nájmu spísať Preberací/Odovzdávací protokol, ktorý je Prílohou č. 2 k tejto zmluve.
- 5.2.** Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu Predmetu nájmu. Pri porušení tohto ustanovenia Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na Predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do Predmetu nájmu. Obdobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.
- 5.3.** Nájomca sa touto Zmluvou osobitne zaväzuje, že:
- a/ umožní kedykoľvek fyzickú kontrolu prevádzkovania Predmetu nájmu osobou poverenou/splnomocnenou Prenajímateľom,
 - b/ nebude umiestňovať na miestach susediacich s Predmetom nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne veci slúžiace pre účely Nájomcu, a/alebo akýmkoľvek spôsobom propagujúce činnosti Nájomcu.
- 5.4.** Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
- 5.5.** Akékoľvek stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku Prenajímateľa, môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim

písomným súhlasom Prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov verejnej moci, je povinný si so súhlasom Prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva Nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom Prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.

- 5.6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
- 5.7. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia Predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Opravy väčšieho rozsahu budú vykonané na základe predchádzajúcej písomnej dohody Zmluvných strán, pričom Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení povinnosti uvedenej v predchádzajúcej vete zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu.
- 5.8. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je Nájomca povinný s Prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si vopred jeho písomný súhlas.
- 5.9. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za výpadok dodávky energií, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
- 5.10. V prípade ukončenia nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať Predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť Predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak Nájomca súčasne vráti kľúče od Predmetu nájmu a Prenajímateľ prevezme písomným protokolom Predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu Nájomca. Ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a Prenajímateľ bude musieť Predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť Nájomca. Na náklady Nájomcu je prenajímateľ oprávnený v takomto prípade majetok Nájomcu vypratať, podľa povahy vecí uskladniť najviac po dobu 3 mesiacov a po uplynutí tejto doby tovar odpredať resp. nepredajný tovar a tovar po záručnej dobe zničiť. Tým nie sú dotknuté nároky Prenajímateľa z titulu náhrady spôsobenej škody a náhrady ušlého zisku.
- 5.11. V prípade, že Nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve pokiaľ to umožňujú daňové predpisy.
- 5.12. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať prehliadku Predmetu nájmu, ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť Prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí Prenajímateľ.

- 5.13.** Nájomca nemá právo uplatňovať ani započítavať svoje akékoľvek nároky proti nárokom Prenajímateľa na peňažné plnenie vzniknuté podľa tejto zmluvy, alebo zadržiavať nájomné alebo jeho časť, vrátane platieb za prevádzkové náklady.
- 5.14** V zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, ako aj úlohy bezpečnosti práce v zmysle Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z..
- 5.15.** V prípade iného než komunálneho odpadu je Nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať Prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
- 5.16.** Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce Andovce.

Čl. VI

Skončenie nájmu

- 6.1.** Nájom končí uplynutím doby nájmu pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak nie je v zmluve ustanovené inak.
- 6.2.** Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 6.3.** Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
- a/ Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b/ Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 7 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy,
 - c/ Nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v Predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení Budovy alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie Predmetu nájmu,
 - e/ Nájomcu vstúpi do likvidácie alebo ak bol na Nájomcu vyhlásený konkurz,
 - f/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
- Výpovedná lehota je jednomesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede Nájomcovi.
- 6.4.** Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak:
- a/ Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v riadnom užívaní schopnom stave,
 - b/ Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c/ Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.

Výpovedná lehota je jednomesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede Prenajímateľovi.

- 6.6.** Nájom zaniká aj:
a/ zánikom Predmetu nájmu,
b/ zánikom Nájomcu.
- 6.7.** V prípade ak bude Nájomca v omeškaní s vypratáním Predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to i za každý začatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či Predmet nájmu v skutočnosti užíval. Na úhradu alebo čiastočnú úhradu tejto zmluvnej pokuty je Prenajímateľ oprávnený použiť nevyčerpanú zábezpeku alebo jej časť.
- 6.8.** Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje opakované (2x) porušenie ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu, ktoré je uvedené v tejto zmluve.
- 6.9.** Pri hrubom porušení tejto zmluvy Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím Nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu Nájomcu alebo dodanie okamžitej výpovede do miesta Predmetu nájmu v pracovných dňoch a počas otváracích hodín obchodnej prevádzky.
- 6.10.** Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci v ktorom bola táto výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1.** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy alebo Zmluvy samotnej.
- 7.2.** Ak nie je v tejto Zmluve upravené inak, akákoľvek komunikácia a akékoľvek oznámenie podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou medzi Zmluvnými stranami (ak táto Zmluva v inom ustanovení neupravuje inak) sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s uhradeným poštovným na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou Zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať. V prípade, že písomnosť, ktorá bude doručovaná poštou, bude na pošte uložená z dôvodu, že príslušná Zmluvná strana nebola pri doručovaní zastihnutá, písomnosť sa bude považovať za doručenú v tretí deň po dni uloženia a to bez ohľadu, či sa príslušná Zmluvná strana o uložení písomnosti dozvedela, alebo nie. Za deň

doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý je na zásielke doručovanej poštou, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. V prípade akejkolvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne bez zbytočného odkladu informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne písomne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

- 7.3. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
- 7.4. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
- 7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť.
- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti (vrátane finančných záväzkov a/alebo pohľadávok) jej vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.
- 7.7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.



Obec Andovce
Andovce

Peter Puss, starosta
prenajímateľ

RIAX s.r.o.
Marhuľová 700/4, 941 23 Andovce
IČO: 50773780, DIČ: 2120493298
Oddiel Sro, 43039/N

RIAX s.r.o. Marhuľová 700/4, 941 23

Marhuľová 700/4, 941 23 Andovce
IČO: 50 773 780

nájomca