



## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojitosti s ust. §663 a súv. Občianskeho zákonníka

medzi

**prenajímateľom:** **Obec Moravský Sv. Ján**  
sídlo: 908 71 Moravský Sv. Ján 803  
IČO: 00309737  
DIČ: 2021049547  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovenska a.s. 3265534001/5600  
zastúpeným: Antonom Emrichom, starostom obce

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

a

**nájomcom:** **KUTLAK s. r. o.**  
so sídlom: 906 02 Dojč 218  
IČO: 31 436 439  
DIČ: .....  
Bankové spojenie: .....  
zapísaným: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro,  
vložka 1312/T  
zastúpeným: Františkom Kutlákom, konateľom spoločnosti

*(ďalej len „nájomca“)*

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy súp. č. 803 v Moravskom Svätom Jáne – budova Domu kultúry - postavenej na pozemku parc. č. 110/2, katastrálne územie Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, zapísaný na liste vlastníctva č. 1329 vedenom Správou katastra Senica *(ďalej len „predmet nájmu“)*.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi nebytový priestor - suterén nachádzajúci sa na 1. podzemnom poschodí pozostávajúci z troch miestností, chodby, schodiska, príručného skladu a WC. Celková výmera plochy nebytového priestoru s príslušenstvom je 140 m<sup>2</sup>.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu, v dobe od 01.05. 2014 do 30.06.2014, a to kompletnú rekonštrukciu WC (pánske a dámske), výmenu vstupných dverí a dverí od WC a úpravu terénu pri vchode do nebytových priestorov, za účelom spevnenia plochy 40m<sup>2</sup>, ktorá bude slúžiť ako terasa.

## **II.**

### **Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený prenajatý nebytový priestor využívať najmä na:
  - výkon podnikateľskej činnosti, osobitne na prevádzkovanie kaviarne,
  - usporadúvanie spoločenských, osvetových, vzdelávacích, výstavných a iných kultúrnych a umeleckých podujatí.

## **III.**

### **Doba a ukončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov, do 30.06.2017, s možnosťou predĺženia nájmu.
2. Pre prípad výpovede nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá 6 mesačná výpovedná lehota, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Obe zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu vypovedať výlučne z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi. O odovzdaní nebytového priestoru sa spíše zápisnica, ktorá bude obsahovať zistené poškodenia nebytového priestoru alebo vybavenia nebytového priestoru. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
  - vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
  - odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy vykonané nájomcom bez súhlasu prenajímateľa;
5. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.

#### **IV. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 230 EUR (slovom dvestotridsať eur) bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v období od 01.07.2014 do 30.06.2015 bude pohľadávka prenajímateľa na zaplatenie nájomného započítavaná oproti pohľadávke nájomcu na náhradu nákladov investovaných do rekonštrukcie predmetu nájmu v súlade s čl. I ods. 3 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí obdobia, v ktorom bude nájomné započítavané oproti investícii do rekonštrukcie predmetu nájmu v zmysle tohto čl. IV ods. 2 tejto zmluvy, bude nájomné splatné vždy mesačne vopred do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. V nájomnom nie je zahrnutá spotreba elektrickej energie. Nájomca bude hradiť náklady na spotrebovanú elektrickú energiu prenajímateľovi dva razy ročne, vždy v januári a júli, na základe odpisu z podružného merania, ktoré zabezpečí nájomca. Prvý krát v januári 2015.
5. Ak nájomca poruší svoju povinnosť zaplatiť riadne a včas akúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu ani povinnosť zaplatiť poplatok z omeškania.

#### **V. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje riadne užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenie priestorov a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v nebytovom priestore drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho údržbou a vykonávať úpravu a kosenie trávnik a kríkového porastu v priestoroch okolo terasy.
3. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv, bežnú údržbu nebytového priestoru a priestoru okolia terasy, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu skutočne vynaložených nákladov.

4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje odstrániť závady, ktoré spôsobil v nebytovom priestore alebo v budove sám alebo tí, ktorým vstup do prenajatého nebytového priestoru umožnil. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za akékoľvek škody, ktoré spôsobil nájomca alebo osoby, ktorým umožnil vstup do nebytového priestoru, a to za akékoľvek škody presahujúce bežné opotrebovanie spôsobné v nebytovom priestore, na vybavení nebytového priestoru alebo v spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach.
6. Nájomca vo vzťahu k prenajatým priestorom v plnom rozsahu preberá zodpovednosť a povinnosti, vyplývajúce z predpisov o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej ochrany, požiarnej ochrany a z hygienických predpisov tak, ako ich stanovujú všeobecné záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na predmetné nebytové priestory.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave nespôsobilom na riadne užívanie, nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a tento preberá bez výhrad; obe zmluvné strany potvrdzujú, že po vykonaní stavebných úprav v zmysle čl. I ods. 3 tejto zmluvy bude predmet nájmu spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytového priestoru, a to po celú dobu trvania nájmu.

## **VII.**

### **Záverečné ustanovenia**



1. Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán vo forme písomného dodatku, ktorý bude vzájomne odsúhlasený a podpísaný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri výkone práv a povinností podľa tejto zmluvy sa budú voči sebe správať ústretovo, poskytovať si potrebnú súčinnosť a akékoľvek spory sa budú snažiť prednostne riešiť dohodou.

3. Táto zmluva, bola uzavretá na základe Uznesenia OZ obce Moravský Svätý Ján č.15/2014 zo dňa 29.05.2014 a nadobúda platnosť momentom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená vo štyroch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží dve vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

02 06 2014

V Moravskom Svätom Jáne dňa .....

  
.....  
Nájomca

  
  
.....  
Prenajímateľ

**KUTLAK S.R.O. ©**  
908 02 DOJČ. 218  
IČO: 31436439, IČ DPH SK2020376622  
tel. 00421 34 653 6231  
mobil 00421 905 509 127