

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

### Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ:** **Obec Rokycany**  
Rokycany č. 45, 082 01 Rokycany  
zastúpený: Miloš Jaš, starosta obce  
IČO: 00327701  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
číslo účtu: 0019829572/0200  
Obec nie je platcom DPH.
  
- 2. Nájomca:** **BETPRES, s.r.o.**  
Boženy Němcovej 1698, 093 01 Vranov nad Topľou  
zastúpený: Matúš Barkóci, konateľ  
IČO: 31 684 343  
IČ DPH: SK 2020527861  
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 1502/P  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
číslo účtu: 219041632/0200  
Tel.: +421574870711  
Fax: +421574870739  
e-mail: betpres@betpres.sk

### **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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

### **Čl. I**

#### **PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov – miestnosť s výmerou 36 m<sup>2</sup> vo vlastníctve prenajímateľa v budove Obecného úradu v Rokycanoch, zapísanej na LV č. 531, v katastrálnom území Rokycany, parcelné číslo KN –C 132.
2. Predmet prenájomu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

### **Čl. II**

#### **ÚČEL NÁJMU**

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 1. je nájomca oprávnený užívať výhradne za účelom administratívnych prác pracovníkov nájomcu a organizovania kontrolných dní stavby.

### **Čl. III**

#### **DOBA NÁJMU**

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, od 01.01.2013 do 30.09.2013. Pokiaľ nájomcovi nebol odovzdaný predmet nájmu k dohodnutému termínu, nájom začína až dňom, kedy prenajímateľ umožnil nájomcovi užívať predmet nájmu. Ak však k odovzdaniu predmetu nájmu nedošlo z viny nájomcu, platí termín začatia nájmu uvedený v zmluve.

#### ČI. IV NÁJOMNÉ

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške **11,00 Eur** (slovom jedenásť eur) za **1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy / mesačne**, čo celkom predstavuje čiastku nájomného 396,- Eur (slovom Tristodeväťdesiatšesť Eur) mesačne.
2. Prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi nájomné za každý kalendárny štvrtrok užívania predmetu nájmu nájomcom, vždy k poslednému dňu v príslušnom kalendárnom štvrtroku najneskôr však v lehote do 7 dní po skončení príslušného kalendárneho štvrtroka. Nájomca uhradí dohodnuté nájomné na účet prenajímateľa v lehote 7 dní od vystavenia faktúry.
3. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energiu, služby a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom.
4. Výšku nájmu je možné upraviť iba vzájomnou dohodou zmluvných strán vo forme očíslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve.

#### ČI. V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani dobrého mena prenajímateľa. 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. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.
2. 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.
3. Všetky stavebné úpravy, 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, 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.
4. 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. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a úpravy predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pokiaľ takéto náklady neprevýšia v jednotlivých položkách peňažnú sumu 300,- Eur. Väčšie opravy, t.z. opravy nad uvedený limit vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení tejto povinnosti 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.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú si poskytovať potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá jedna zmluvná strana za škodu vzniknutú druhej zmluvnej strane nesplnením tejto súčinnosti.
7. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
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 a vopred prenajímateľom písomne odsúhlasené stavebné na predmete nájmu. 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.

11. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bez ohlásenia a za prítomnosti nájomcu vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi právnu pomoc pri ohrozeniach jeho užívania predmetu nájmu tretími osobami.
13. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi § 4-9 a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.

## Čl. VI SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah zaniká:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) uplynutím doby, na ktorú bol uzatvorený v zmysle čl. III, ods. 1. tejto zmluvy,
  - c) výpoveďou, ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu, s výpovednou lehotou 15 dní odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ môže okamžite, bez výpovednej lehoty, písomne vypovedať zmluvu ak:
  - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b/ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 20 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 bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie predmetu nájmu,
  - e/ nájomca vstúpi do likvidácie alebo ak bol na nájomcu vyhlásený konkurz,
  - f/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
3. Nájomca môže okamžite, bez výpovednej lehoty, písomne vypovedať zmluvu ak:
  - a/ prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívaní schopnom stave,
  - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.
  - c/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
5. Nájom zaniká aj:
  - a/ zánikom predmetu nájmu,
  - b/ zánikom nájomcu,
  - c/ zánikom prenajímateľa.
6. Nájomca môže ukončiť počas platnosti zmluvy nájomný vzťah aj nad rámec dôvodov uvedených v ods. 3. tohto článku ak má zaplatené všetky svoje peňažné záväzky voči prenajímateľovi.

## Čl. VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej zmluvnej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane. Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.
2. 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. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
3. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

4. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
5. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
7. 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.
8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotoveniach obdrží každá zo zmluvných strán.

V Rokycanoch, dňa 27.12.2012

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

RESPRES, s.r.o.  
Sokolovská 1600/169  
253 01 Mladá Boleslav  
IČO: 689343  
I. číslo účtu: 25020521501

