

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

**Účastník I.**  
**ako prenajímateľ**

**OBEC CÍFER**  
**zast. Mgr. Maroš Sagan, PhD., starosta obce**  
Nám. A. Hlinku č. 31, 919 43 Cífer  
IČO: 00 312 347  
banka:

**Účastník II.**  
**ako nájomca**

**Svetozár ILAVSKÝ, akademický maliar, "ateliér"**  
nar.  
bytom  
sídlo ateliéru Nám. A. Hlinku 34/4, 919 43 Cífer

### **Článok I.** **Predmet a účel nájmu**

1. Nehnuteľnosť v k. ú. Cífer, vedená Okresným úradom Trnava – katastrálny odbor na LV 1600 ako budova býv. kino „Maják“ - stavba s.č. 34 postavená na parc. č. 747 vlastní Obec Cífer, a to v 1/1 (v celosti).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory o výmere **300 m<sup>2</sup>**. Predmet nájmu, nebytové priestory sa nachádzajú na I. nadzemnom podlaží – prízemí a na II. nadzemnom podlaží – 1. Poschodie (ďalej „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania túto nehnuteľnosť bez právnych (najmä bez právnych nárokov tretích osôb) a zjavných fyzických väd. Účelom zmluvy je prevádzkovanie ateliéru na realizovanie svojej činnosti akademického maliara.
4. Za účelom odstránenia pochybností zmluvné strany sa dohodli a vyhlasujú, že prístavba postavená na parc.č. 748, v k.ú. Cífer, nie je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a jej užívanie je predmetom osobitnej dohody.

### **Článok II.** **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.

### **Článok III.** **Výška nájomného, služby**

1. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné za užívanie predmetu nájmu v zmysle článku I. bod 2 vo výške 13,28 €, (slovom trinásť eur dvadsaťosem centov) za 1 m<sup>2</sup>, pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného aj o výšku ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien, ktorú každoročne v januári zverejňuje Štatistický úrad Slovenskej republiky.
2. Výška ročného nájmu je vypočítaná ako súčin ceny za 1 m<sup>2</sup> podľa článku III bod 1. a výmery nebytových priestorov popísaných v článku I bod 2, je splatná v eurách podľa vyššie uvedených

podmienok, teda ide o celkovú cenu za nájom vo výške **3 984,- €** (slovom tritisíc deväťstoosemdesiatštyri eur).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa článku III bod I za užívanie predmetu nájmu sa bude **uhrádzať štvrťročne, pričom nájom bude splatný do 31.03. za prvý štvrťrok , do 30.06. za druhý štvrťrok, do 30.09. za tretí štvrťrok a do 22.12. za štvrtý štvrťrok.** Za splnenie povinnosti sa považuje pripísanie sumy na účet oprávneného zo záväzku. Ak sa nájomca dostane do omeškania, je povinný uhradiť prenajímateľovi Úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý omeškaný deň.
4. Výška štvrťročného nájmu je vypočítaná ako jedna štvrtina nájmu ročného. Štvrťročný nájom je splatný v eurách podľa vyššie uvedených podmienok čl. III, bod 2. **Výška štvrťročného nájmu je 996,-€** (slovom deväťstodeväťdesiatšesť eur). **Ide o celkovú cenu za nájom bez služieb.**
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady za dodávku elektrickej energie a plynu, vzťahujúce sa k stavbe so súp. č. 34 (vrátane objektu stojacom na pozemku 748)– a náklady za odvoz smetí a fekálií bude hradiť v plnej výške nájomca. Nájomca bude platiť predmetné náklady mesačne zálohovo vo výške určenej obcou Cífer, pričom obec Cífer uskutoční preukázateľné ročné zúčtovanie najneskôr do konca februára nasledujúceho roku.

#### **Článok IV.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca môže užívať predmet nájmu sám na dohodnutý účel, nemôže predmet nájmu prenechať aj tretiemu subjektu bez súhlasu prenajímateľa, a teda sa zaväzuje, že stavbu bude užívať sám tak, aby bol zachovaný súlad medzi užívateľom stavby.
2. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné protipožiarne a prípadne ďalšie predpisy najmä v zmysle zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR číslo 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii tak, aby svojím konaním neohrozoval zdravie obyvateľov a ich majetok. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch alebo ktorý vznikne v areály prenajímateľa vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov, či osôb ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.
3. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady údržbu príľahlej vonkajšej komunikácie pre chodcov, a to počas celého ročného obdobia.
4. Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v prenajatých priestoroch stavebné úpravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osôb, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch a to bez nároku na ich refundáciu pri riadnom ako aj predčasnom ukončení nájomnej zmluvy.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomnou formou ohlásiť každú potrebnú stavebnú úpravu ako aj drobné opravy vopred oznámiť a odsúhlasiť s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu rozhodných skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený jednostranne započítvať medzi stranami sporné peňažné nároky s plnením, ktoré je povinný poskytnúť prenajímateľovi podľa tejto zmluvy.
7. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

8. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich zamestnancov a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
10. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu.
11. Zaväzuje sa hospodárne zaobchádzať s prenajatými priestormi a ich príslušenstvom.
12. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škody na majetku spôsobené v súvislosti s využívaním prenajatých priestorov a to poškodením, mimoriadnym znečistením alebo zničením.

### **Článok V. Skončenie nájmu**

1. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. V prípade ak nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, o viac ako jeden mesiac, sa zmluvné strany dohodli na výpovednej lehote v trvaní dvoch mesiacov s tým, že ak omeškanie povinného subjektu presiahne 14 dní, vyzve ho prenajímateľ na zaplatenie v lehote 14 dní s tým a v prípade nezaplatenia ani v tejto náhradnej lehote, končí nájomný vzťah výpoveďou s dohodnutou dvojmesačnou lehotou.
2. Pokiaľ príde k skončeniu nájomného vzťahu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, z výpovedného dôvodu podľa ods. 3 písm. c) par. 9 zákona 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p, stáva sa jednorázovo v lehote 30 dní od zániku nájmu splatná pohľadávka, resp. nezapočítaná časť tejto pohľadávky nájomcu, vzniknutá titulom zaplatenia dohodnutých investícií do majetku prenajímateľa nájomcom.
3. Zánik nájmu môžu dosiahnuť zmluvné strany aj dohodou, a to písomným oznámením predstavujúcim návrh, pričom právny vzťah zanikne písomným akceptovaním predloženého návrhu obsahujúceho deň, ku ktorému k zániku nájomného vzťahu touto dohodou má prísť. Písomné podania musia byť doručované do vlastných rúk zmluvných strán a musí prísť i k preukázateľnému prevzatiu zásielky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť aj v prípade, že nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy bude užívať iná osoba ako nájomca, jeho zamestnanci, alebo bude využívaný na iný účel než je dohodnutý v čl. I, bod. 3. tejto zmluvy, pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody.
5. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
6. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytové priestory a postupovať v zmysle § 2 ods. 3, § 3 ods. 2, § 6 Občianskeho zákonníka na riziko a náklady nájomcu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a za prípadne vzniknutú škodu na nebytových priestorov. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájmu platného v danej lokalite. Ak je vyššia, je pôvodný nájomca povinný uhradiť túto výšku nájomného.

7. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný uviesť priestor do pôvodného stavu. Nárok na náhradu za vykonanie takýchto úprav nemá, nakoľko sú spojené s touto osobitnou činnosťou nájomcu. Zodpovedá za to, že tieto drobné úpravy budú realizované v súlade so súvisiacimi predpismi a platnými normami.

**Článok VII.  
Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ich vôľa je prejavená slobodne a vážne, obsah zmluvy je účastníkom jasný, a to i vzhľadom na predchádzajúce osobné jednanie a zaväzujú sa vyvinúť maximálnu súčinnosť tak navzájom, ako aj vlastnú činnosť za účelom naplnenia jej obsahu.
2. Pôvodná zmluva o nájme nebytových priestorov z 31.12.2013 týkajúca sa predmetu nájmu účinnosťou tejto zmluvy zaniká.
3. Ustanovenia tejto zmluvy prechádzajú v zmysle existujúcej zákonnej úpravy na právnych nástupcov na strane nájomcu i prenajímateľa.
4. Vzťahy osobitne neupravené sa podriaďujú zákonným právnym úpravám, prípadne všeobecne platným normám (napr. technickým).
5. Zmluva je vyhotovená v 2-och exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 a nájomca 1 exemplár.
6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podľa zákonnej úpravy.

V Cíferi, dňa 31.12.2022

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

.....  
**Svetozár ILAVSKÝ**

.....  
**Mgr. Maroš SAGAN, PhD.**  
*starosta obce Cífer*