

## **Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytového priestoru**

uzavretá v súlade s ustanovením § 50a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

medzi :

**Mesto Svätý Jur,**  
**Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur**  
**zastúpené: primátorom mesta Ing. Alexandrom Achbergerom**  
IČO : 00304832  
Bank. spoj. : VÚB, a.s. Pezinok  
Číslo účtu : 624112/0200

/ďalej budúci prenajímateľ/

a

**Marcela Čičmancová,**  
Bytom: Pezinská ul. č. 16, 900 21 Svätý Jur

/ďalej budúci nájomca/

### **Čl. I.**

- 1.1. Budúci prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v dome č. 11. na Ul. Dr. Kautza vo Svätom Jure, súpisné č. 19, na parc. č. 41 v k. ú. Svätý Jur, obci Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaný na LV 1968 v katastri nehnuteľností Správy katastra Pezinok, Katastrálny úrad v Bratislave.
- 1.2. Predmetom zmluvy o budúcej zmluve je budúci nájom časti objektu nachádzajúci sa v k. ú. Svätý Jur na Ul. Dr. Kautza 11 vo Svätom Jure - nebytový priestor, na parc. č. 41, ktorý je vlastníctvom budúceho prenajímateľa uvedený v bode 1. 1. tohto článku o výmere 28,63 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Účelom nájmu bude poskytovanie kaderníckych služieb – prevádzkovanie kaderníctva budúcim nájomcom.
- 1.4. Budúci nájomca sa so stavom nebytového priestoru oboznámil na základe obhliadky na mieste samom a prehlasuje, že je mu fakticky stav nehnuteľnosti dobre známy.

### **Čl. II.**

- 2.1. Účastníci tejto zmluvy sa zaväzujú uzavrieť Zmluvu o nájme nebytového priestoru, podľa ktorej budúci nájomca bude užívať nebytový priestor v súlade s čl. I bod 1.2. a 1.3. tejto zmluvy, v termíne do 20 dní potom, ako budúci nájomca predloží doklad oprávňujúci ho k činnosti – Osvedčenie o živnostenskom oprávnení, vydané Obvodným úradom Pezinok.



### Čl. III.

- 3.1. Zmluva o nájme nebytového priestoru nebude uzatvorená v prípade:  
- ak budúci nájomca nepredloží budúcemu prenajímateľovi doklad oprávňujúci ho k činnosti – Osvedčenie o živnostenskom oprávnení, najneskôr do jedného mesiaca od podpisu tejto zmluvy o budúcej zmluve.
- 3.2. Ak nedôjde k uzatvoreniu Nájomnej zmluvy o prenájme nebytového priestoru, zmluvné strany prehlasujú, že nemajú voči sebe žiadne práva a povinnosti plynúce z tejto zmluvy o budúcej zmluve.
- 3.3. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na budúcom znení Zmluvy o nájme nebytového priestoru s nasledovnými podstatnými náležitosťami:

### ***Zmluva o nájme nebytových priestorov***

*uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov*

*medzi zmluvnými stranami:*

**Prenajímateľ:** **Mesto Svätý Jur**  
**zastúpené: primátorom mesta Ing. Alexandrom Achbergerom**  
Sídlo: Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur  
Bank. spoj.: VÚB, a. s. Pezinok  
Číslo účtu: 624112/0200  
*/ďalej prenajímateľ/*

*a*

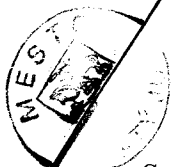
**Nájomca:** **Marcela Čičmancová, na**  
Bytom: Pezinská ul. č. 16, 900 21 Svätý Jur  
IČO:  
Bank. Spoj.:  
Č. účtu:  
Register:  
*/ďalej nájomca/*

*za nasledujúcich podmienok:*

#### **I. Predmet a účel nájmu**

1.5. Predmetom nájmu je časť priestorov objektu na ul. Dr. Kautza 11 vo Svätom Jure, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a zapísané na liste vlastníctva číslo LV 1968, ako objekt súp.č. 19, na pozemku parc. č. 41 v k. ú. Svätý Jur:

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| - miestnosť:                 | vo výmere 13,2 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť                  | vo výmere 6,8 m <sup>2</sup>  |
| - šatník                     | vo výmere 2,5 m <sup>2</sup>  |
| - kúpeľňa v podiele ½        | vo výmere 2,26 m <sup>2</sup> |
| - WC v podiele ½             | vo výmere 0,83 m <sup>2</sup> |
| - vstupná chodba v podiele ½ | vo výmere 3,04 m <sup>2</sup> |



Spolu:

28,63 m<sup>2</sup>

- 1.6. Prenajímateľ prenecháva hore uvedené priestory nájomcovi do prenájmu podľa podmienok stanovených v tejto nájomnej zmluve.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca preberá uvedený nebytový priestor do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu. Účelom nájmu je poskytovanie kaderníckych služieb v zmysle Živnostenského listu č. OŽP- , Č. živnostenského registra zo dňa .
- 2.2. Nájomca je povinný oznámiť a predložiť prenajímateľovi prevádzkové hodiny na vykonávanie predmetnej činnosti, najneskôr 7 dní pred plánovaným zahájením prevádzky.

## III. Doba nájmu

- 3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 05. 2013 do 30. 04. 2016.

## IV. Cena nájmu

- 4.1. Cena nájmu je stanovená vo výške 20,00 €/m<sup>2</sup>/rok,  
t.j.: 20,00 € x 28,63m<sup>2</sup> = 572,60 €/rok  
Ročný nájom je 572,60 € /slovom päťstosedemdesiatdva Eur šesťdesiat centov)  
Štvrťročný nájom je 143,15 €
- 4.2. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za príslušný štvrťrok vždy vopred, do 5-teho dňa príslušného štvrťroka t.j.: do 05. 04., 05. 07., 05. 10. a do 05. 01. príslušného roka vo výške 143,15 € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade mimoriadnej udalosti môže nájomné uhradiť i do pokladne MsÚ vo Svätom Jure. Za včas zaplatené nájomné sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa, alebo zaplatenie nájomného do pokladne MsÚ.
- 4.3. Za rok 2013 za obdobie od 01. 05. 2013 do 30. 06. 2013 uhradí nájomca nájomné vo výške 95,43 € do 31. 05. 2013 priamo do pokladne Mesta Svätý Jur.
- 4.4. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlhovanej sumy od vzniku omeškania do zaplatenia.
- 4.5. O zmene výšky nájmu rozhoduje MsZ každoročne svojim uznesením.
- 4.6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť cenu nájmu dodatkom k tejto zmluve, ak sa zmenia cenové predpisy počas doby nájmu alebo v súlade s uznesením MsZ vo Svätom Jure pre každý hospodársky rok.
- 4.7. Nájomca je ďalej povinný uhrádzať tieto zálohové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru:
- za odber elektrickej energie bude nájomca platiť úhradu:  
ročne 400,00 €  
štvrťročne 100,00 €
  - za dodávku plynu bude nájomca platiť úhradu :  
ročne 300,00 €  
štvrťročne 75,00 €
  - za odber vody a stočného bude nájomca platiť:  
ročne 320,00 €  
štvrťročne 80,00 €

Za vyššie uvedené služby bude nájomca platiť štvrťročné úhrady prenajímateľovi /do 10 dňa nasledujúceho štvrťroku/ prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa. Za deň platby sa považuje deň, keď je úhrada pripísaná na účet prenajímateľa.

Ročné zúčtovanie skutočných nákladov, uvedených v bode 4.7. bude vykonané po predložení faktúr dodávateľmi energií prenajímateľovi, pričom nájomca je povinný



- uhradiť nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania do 14 dní od jeho doručenia.
- 4.8. Odvoz odpadu zabezpečí nájomca na vlastné náklady zmluvou, ktorú uzatvorí s mestom Svätý Jur.
- 4.9. Prevádzkovanie ostatných služieb /upratovačka, kurič, telefónne poplatky/ nie je predmetom tejto zmluvy a nájomca si ich zabezpečí sám na vlastné náklady.
- 4.10. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonať revíziu el. rozvodov za rozvádzačom R5.

## **V. Povinnosti zmluvných strán**

### **5.1. Povinnosti nájomcu**

- 5.1.1. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor inej fyzickej či právnickej osobe do užívania, bez súhlasu prenajímateľa.
- 5.1.2. Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte za svojich pracovníkov i za tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v objekte.
- 5.1.3. Nájomca zodpovedá za BOZ a PO strojov a zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve a ktoré v objekte inštaloval, ako aj strojov a zariadení, ktoré má v nájme po stránke BOZ a PO.
- 5.1.4. Po ukončení nájmu odovzdá objekt prenajímateľovi v takom stave v kom ho prevzal s prihliadnutím na jeho užívanie a prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy. Túto povinnosť musí nájomca splniť v deň ukončenia nájmu. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté.
- 5.1.5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu prenajatých priestorov v objekte, čistenie a schodnosť priestorov v okolí prevádzky, v zmysle príslušných právnych predpisov (zákonné a podzákonné normy, VZN a pod.).
- 5.1.6. Na vlastné náklady bude vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy objektu. Bežnou údržbou a drobnými opravami sa považujú opravy a údržby podľa §5 a §6 nariadenia vlády č. 87/95 Z. z. ako aj tie, na ktoré náklad neprevyší 100,- €/rok.
- 5.1.7. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Zároveň nebude bez súhlasu mesta zaberať priestranstva, ktoré nie sú predmetom nájmu.
- 5.1.8. Na vlastné náklady je povinný zabezpečiť príslušné revízne správy elektriny a ostatných vyhradených technických zariadení a pravidelne bez vyzvania predkladať prenajímateľovi - správne odd. MsÚ vo Svätom Jure.
- 5.1.9. Vykonávať činnosť predmetu nájmu na základe povolenia a vyjadrení dotknutých orgánov štátnej správy a je povinný zabezpečiť všetky potrebné rozhodnutia, povolenia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov na svoje náklady.
- 5.1.10. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to aj v prípade, že tieto úpravy by boli v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu.
- 5.1.11. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a v lehote ako je to uvedené v čl. IV tejto zmluvy.

### **5.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:**

- 5.2.1. a) sledovať účel nájmu,  
b) v prípade porušovania zmluvy, upozorniť nájomcu a je oprávnený uplatniť sankcie  
c) spolupracuje s nájomcom pri jeho požiadavke na úprave objektu  
d) prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou

- 
- činnosťou v prenajatých priestoroch,  
e) po ukončení nájmu objekt prevezme.

## **VI. Skončenie nájmu**

- 6.1. *Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí :*  
a/ *uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný,*  
b/  *písomnou dohodou oboch zmluvných strán.*
- 6.2. *Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu, ak:*  
a)  *nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,*  
b)  *nájomca o viac ako 14 dní mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,*  
c)  *nájomca, ktorý na základe dohody s prenajímateľom má vykonať na prenajatom objekte úpravy, opravy a zmeny a vnieť investície, ktoré majú slúžiť na úhradu nájomného a tieto nevykonáva riadne a včas,*  
d)  *nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,*  
e)  *nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,*
- 6.3. *Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:*  
a)  *stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,*  
b)  *nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,*  
c)  *prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z postavenia prenajímateľa.*
- 6.4. *Výpovedná doba je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom v mesiaci po jej doručení druhej strane. Výpoveď musí byť písomná a v nej uvedený výpovedný dôvod. Nájom môže byť ukončený i dohodou strán, vždy písomne. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia nájomnej zmluvy.*

## **VII. Záverečné ustanovenia**

- 7.1. *Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.*
- 7.2. *Nájomca sa oboznámi s predmetom nájmu a priestory preberá do nájmu v stave v akom sa nachádzajú.*
- 7.3. *Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže posielat' prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany alebo osobným prevzatím na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. V prípade, že druhá zmluvná strana doporučenú listovú zásielku (s doručenkou alebo bez) odmietne prevziať, alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote, považuje sa táto zásielka za doručení v tretí kalendárny deň po dni jej odoslania.*
- 7.4. *Akékoľvek spory, ktoré vyplynú z tejto dohody budú zmluvné strany riešiť vzájomnými konzultáciami. V prípade neúspechu konzultácií sa zmluvné strany dohodli, že na riešenie sporu bude príslušný slovenský súd a to v súlade s príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.*
- 7.5. *Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola*

uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva prevzal prenajímateľ a dva nájomca.

7.6. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure,

Za prenajímateľa:

Mesto Svätý Jur  
Ing. Alexander Achberger, primátor mesta

Za nájomcu:

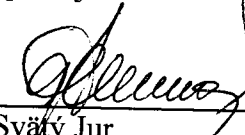
Marcela Čičmancová

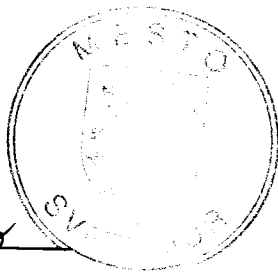
#### Čl. IV.

1. Táto Zmluva o budúcej zmluve sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je urobená v predpísanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.
3. Neupravené práva a povinnosti touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

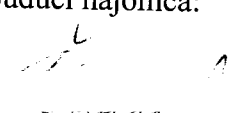
Vo Svätom Jure, 03. 04. 2013

Budúci prenajímateľ:

  
Mesto Svätý Jur  
Ing. Alexander Achberger, primátor



Budúci nájomca:

  
Marcela Čičmancová