

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Obec Baláže, 976 11 Baláže 11,  
IČO 313297  
Zastúpená: Jozefom Chabanom, starostom obce  
bankové spojenie: Prima banka, a.s. Banská Bystrica  
číslo účtu: SK13 5600 0000 0013 9923 3002

a

Nájomca: Július Rusko  
Adresa: Baláže 91, 976 11 p. Selce  
IČO: 34888462  
DOČ : 7012036691  
bankové spojenie: Tatra banka a.s., Banská Bystrica  
číslo účtu: 2628081191/1100  
(ďalej len „nájomca“)

uzatvorili podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu:

### I. Predmet nájmu

1) Prenajímateľ ako vlastník budovy obecného úradu obce Baláže súp. č. 11 nachádzajúceho sa v katastrálnom území obce Baláže vedenej na liste vlastníctva č. 87, prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa v budove obecného úradu na 1. poschodí..

2) Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove obecného úradu v Balážoch je 72 m<sup>2</sup>.

3) Nebytové priestory nachádzajúce sa v budove obecného úradu v Balážoch pozostávajú z priestorov

1. výrobná miestnosť	16 m <sup>2</sup>
2. sklad hotových výrobkov	15 m <sup>2</sup>
3. sklad surovín	15 m <sup>2</sup>
4. sklad surovín	5 m <sup>2</sup>
5. chodba	6,5 m <sup>2</sup>
6. sociálne zariadenie	4,5 m <sup>2</sup>
7. schodisko	10 m <sup>2</sup>

Spolu : 72 m<sup>2</sup>

## II. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v bode I. tejto zmluvy užívať na výrobu medovníkov v súlade so svojim podnikateľským oprávnením.

## III. Výška nájomného

1. Za užívanie nebytových priestorov uvedených v bode I. tejto zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške 12,00 € za m<sup>2</sup> ročne. Celková ročná výška nájomného za prenajaté nebytové priestory uvedené v prvej vete tohto odseku je 864,00 € ročne. (12x72 m<sup>2</sup> = 864,00 € slovom osemstošesťdesiatštyri).

Splatnosť nájomného je vo dvoch splátkach a to k 30.6. a 30.12. v roku.

2. Celková ročná výška za dodávku el. energie, vody, kúrenia a likvidáciu odpadov bude nájomcovi fakturovaná raz ročne a to k 30.12. v roku

3. Ročná výška úhrad za poskytnutie služieb je 864,00 € + poplatok za energie a služby uvádzané v bode 2.

## IV.

### Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1) Ročné nájomné podľa bodu III. tejto zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi k 30.6. a 30.12. v roku..

2) Lehota splatnosti faktúry je 17 dní od jej doručenia.

3) Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa prípadne zaplataenia v hotovosti do pokladne obecného úradu v Balážoch.

4) Ak sa počas platnosti nájomnej zmluvy zmenia východiskové podklady pre určenie nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (zmeny vstupov u prenajímateľa, zmeny na strane nájomcu), zmluvné strany dodatkom k tejto zmluve upraví výšku nájomného a služieb spojených s nájmom s účinnosťou odo dňa, kedy zmeny nastali.

## V. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú a to do 30.12.2018

## VI. Technický stav nebytových priestorov

1) Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá prenajaté priestory do užívania v takom stave v akom sa nachádzajú.

2) Všetky úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa .

3) Bežnú údržbu a opravy prenajatých priestorov po dobu trvania nájmu znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy priestorov nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.

## VII.

### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

2) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3) Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5) Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

6) Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

7) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.

9) Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

10) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku ani na majetku prenajímateľa.

11) Za škody na majetku nájomcu prenajímateľ nenesie zodpovednosť.

12) Prenajíateľ má právo kedykoľvek, za účasti nájomcu alebo jeho zamestnanca, vykonať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

13) Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajíateľovi všetky zmeny na jeho strane, ktoré môžu mať za následok úpravu podmienok dohodnutých v tejto zmluve tak, aby zmena zmluvy mohla byť vykonaná odo dňa zmenených podmienok.

14) Prenajíateľ je povinný minimálne 30 dní vopred upozorniť nájomcu na vykonávanie plánovaných rekonštrukcií, opráv alebo úprav prenajatých priestorov a dohodnúť s ním spôsob vykonania takýchto prác tak, aby oprávnenie nájomcu užívať priestory bolo čo najmenej dotknuté.

15) Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom. Ak nájomca môže užívať predmet nájmu iba neobmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu nájomného.

## VIII. Skončenie nájmu

1) Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy zaniká:  
a) dohodou zmluvných strán kedykoľvek,  
b) výpoveďou ktoréhokoľvek účastníka zmluvy i bez uvedenia výpovedného dôvodu v 6. mesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,

2) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný priestory odovzdať prenajíateľovi protokolárne. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajíateľom nedohodne inak.

## IX. Záverečné ustanovenia

1) Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platom znení a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2) Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomnými dodatkami k zmluve.

3) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s určením dva rovnopisy pre nájomcu a dva rovnopisy pre prenajíateľa.

V Balážoch 29.7.2016

.....  
prenajíateľ

.....  
nájomca