

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01/2013

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1946 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ			
Obchodné meno:	LP Finance & Consulting s.r.o.		
Sídlo:	Karadžičova 57/4112, 811 07 Bratislava, Slovenská republika		
IČO:	36 283 975	IČ DPH:	SK2022146049
Bankové spojenie:	Tatrabanka, a.s.	Číslo účtu:	2625735399/1100
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 39687/B		
Zástupcovia	Ing. Ľuboš Piroha - konateľ		

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca			
Obchodné meno:	Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o.		
Sídlo:	Tehelná 1152/53, 905 01 Senica, Slovenská republika		
IČO:	44 525 371	IČ DPH:	
Bankové spojenie:		Číslo účtu:	2923488152/1100
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 23091/T		
Zástupcovia	Bc. Ľubomír Štvrtecký - konateľ		

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajíateľom ďalej aj ako „zmluvné strany“)

## Článok I. Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom zmluvy je záväzok Prenajíateľa prenechať Nájomcovi na dočasné užívanie priestory identifikované v bode 2.2. tejto zmluvy a záväzok Nájomcu užívať tieto priestory v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť nájomné a ďalšie dohodnuté platby za podmienok stanovených touto zmluvou. Predmetom zmluvy je aj vysporiadanie niektorých právnych vzťahov medzi Prenajíateľom na jednej strane a Predchádzajúcim nájomcom na strane druhej.

## Článok II. Predmet nájmu

- 2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nasledujúcich nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 7245, vedenom v katastri nehnuteľností Správy katastra Senica pre okres Senica, obec Senica, katastrálne územie Senica: stavba súpisné číslo 467, postavená na pozemku parcela registra "C" parc. č. 3052/11, druh stavby: 19 - budova pre šport a rekreačné účely, popis stavby: sociálne zariadenie; na adrese: Továrenská 467/11, 905 01 Senica; stavba predstavuje jednopodlažnú administratívnu budovu, ktorá dispozične pozostáva zo skladov, kancelárie, kaviarne, chodby a sociálnych zariadení,  
(v tejto zmluve aj ako „Nehuteľnosť“).

- 2.2. Predmetom nájmu sú nasledovné nebytové priestory na prizemí Nehuteľnosti v celkovej výmere prenajatej plochy 107,65 m<sup>2</sup>, tak ako sú farebne vyznačené na pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy:

2.3.

Názov priestoru	Plocha
miestnosť kaviarne	66,99 m <sup>2</sup>
prístavba	40,66 m <sup>2</sup>
Spolu:	107,65 m <sup>2</sup>

(ďalej len „Nebytové priestory“).



Okrem uvedených Nebytových priestorov sú predmetom nájmu aj nasledujúce spoločné priestory, tak ako sú farebne vyznačené na pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy:

Názov priestoru	Plocha
WC	8,64 m <sup>2</sup>
WC	8,64 m <sup>2</sup>
chodba	9,64 m <sup>2</sup>
chodba	32,76 m <sup>2</sup>
Spolu:	<b>59,68 m<sup>2</sup></b>

(ďalej len „Spoločné priestory“),  
(Nebytové priestory a Spoločné priestory spolu ďalej len „Predmet nájmu“).

### Článok III. Účel nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania na účely výkonu podnikateľskej činnosti Nájomcu v súlade s predmetom podnikania (činnosti) Nájomcu zapísaným v obchodnom registri, živnostenskom registri, resp. v inom registri, pokiaľ to neodporuje ustanoveniam tejto zmluvy; a to predovšetkým na pohostinskú činnosť a poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

### Článok IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú, pričom začína dňom **01.01.2013** vrátane.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi najneskôr ku dňu začatia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu od Prenajímateľa riadne prevziať. Pri odovzďovaní Predmetu nájmu podľa tohto bodu bude o odovzdaní a prevzatí vyhotovený písomný Protokol, podpísaný Prenajímateľom aj Nájomcom.
- 4.3. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil so súčasným stavom Predmetu nájmu pri jeho obhliadke a tento berie na vedomie. Akékoľvek stavebné alebo technologické úpravy Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, a to na svoje náklady, ak sa zmluvné strany ohľadom nákladov nedohodnú inak.
- 4.4. Nájomca touto zmluvou potvrdzuje, že Prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravy Predmetu nájmu pre užívanie Nájomcom, a že Predmet nájmu zodpovedá podmienkam stanoveným touto zmluvou.
- 4.5. V prípade neodovzdania alebo neprevzatia Predmetu nájmu pri začatí nájmu na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu najneskôr ku dňu začatia nájmu je ktorákoľvek zo zmluvných strán, ktorá nezavinila zmarenie odovzdania Predmetu nájmu, oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 4.6. Nájom končí:
- písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
  - uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný, pokiaľ zmluvné strany dohodnú nájom na dobu určitú,
  - uplynutím výpovednej doby na základe písomnej výpovede Prenajímateľa,
  - uplynutím výpovednej doby na základe písomnej výpovede Nájomcu,
  - zánikom Predmetu nájmu,
  - zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
- 4.7. Výpovedná lehota pre výpoveď danú ktoroukoľvek zo zmluvných strán je 2 mesiace pre prípady, ak je nájom dohodnutý na dobu neurčitú a zmluvná strana podá výpoveď bez uvedenia dôvodu. V takom prípade začína výpovedná lehota plynúť od prvého dňa nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede jej adresátovi. V prípade podania výpovede zo strany Prenajímateľa však výpovedná lehota neuplynie skôr ako 31.12.2013.



- 4.8. Výpovedná lehota pri výpovedi danej Prenajímateľom Nájomcovi je 14 kalendárnych dní (bez ohľadu na skutočnosť, či je nájom dohodnutý na dobu určitú alebo dobu neurčitú) pre prípady, ak je oprávnená podaná výpoveď z nasledujúceho dôvodu:
- Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
  - Nájomca, ktorý na základe zmluvy má Prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
  - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- V takom prípade začína výpovedná lehota plynúť od prvého dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede adresátovi, pričom ustanovenia bodu 4.7. sa v takomto prípade nepoužijú.
- 4.9. Výpovedná lehota pri výpovedi danej Nájomcom Prenajímateľovi je 14 kalendárnych dní (bez ohľadu na skutočnosť, či je nájom dohodnutý na dobu určitú alebo dobu neurčitú) pre prípady, ak je oprávnená podaná výpoveď z nasledujúceho dôvodu:
- Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
  - nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, či porušuje povinnosť zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
- V takom prípade začína výpovedná lehota plynúť od prvého dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede adresátovi.
- 4.10. V prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú inak, je Nájomca v prípade skončenia nájmu povinný Predmet nájmu vypratať a vrátiť (uvoľniť) ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal pri začatí nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak si Nájomca tieto povinnosti nesplní, je Prenajímateľ alebo nim poverená osoba oprávnená Predmet nájmu vypratať a/alebo uviesť do stavu, v akom Nájomca Predmet nájmu prevzal pri začatí nájmu, a to na náklady a škodu Nájomcu.
- 4.11. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr 2 dni pred uvoľnením Predmetu nájmu vysporiada všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi za obdobie do dňa uvoľnenia predmetu nájmu vrátane. Inak si Prenajímateľ vyhradzuje právo urobiť opatrenia proti vystaňovaniu Nájomcu, a to až do úplného uhradenia a splnenia Nájomcových záväzkov.
- 4.12. O vrátení (uvoľnení) Predmetu nájmu bude vyhotovený písomný preberací protokol podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán. Riadnym vrátením (uvoľnením) Predmetu nájmu sa okrem iného rozumie odovzdanie všetkých Nájomcovi odovzdaných kľúčov k priestorom tvoriacim Predmet nájmu. V prípade neodovzdania všetkých kľúčov je Prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na náklady Nájomcu.
- 4.13. Ak sú prenajaté nebytové priestory sídlom, resp. miestom podnikania Nájomcu, príp. iných osôb v súlade s touto zmluvou, je Nájomca v prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy povinný bezodkladne zabezpečiť zmenu sídla, resp. miesto podnikania a zmenu údajov v príslušnom obchodnom registri, príp. inej evidencii podnikateľov. Tieto zmeny je nájomca povinný prenajímateľovi vhodným spôsobom preukázať najneskôr do 15 (pätnástich) dní od skončenia, resp. zániku nájmu.
- 4.14. V prípade skončenia nájmu sú zmluvné strany povinné do 30 dní vysporiadať vzájomné záväzky, pokiaľ písomná dohoda uzatvorená pre tento účel neustanoví inak.

## Článok V.

### Nájomné a cena za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

- 5.1. Zmluvné strany si dohodli za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške **1,00 EUR ročne** bez príslušnej dane z pridanej hodnoty (DPH). Toto nájomné je splatné ročne vopred, a to vždy do 30 dní od začatia ročného obdobia, za ktoré sa nájomné uhrádza.



- 5.2. Zmluvné strany si výslovne potvrdzujú, že nájomné za rok 2013 uhradil Nájomca Prenajímateľovi v hotovosti pri podpise tejto Zmluvy.
- 5.3. V nájomnom nie je zahrnutá cena za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (ďalej aj ako „Cena za služby“). Ide o nasledovné služby:
- dodávka tepla,
  - dodávka pitnej vody,
  - dodávka elektrickej energie,
  - odvoz a likvidácia odpadu,
  - vodné, stočné a dažďová voda.
- 5.4. Nájomca sa zaväzuje ako súčasť nájomného zabezpečiť pre Prenajímateľa kompletnú správu Predmetu nájmu. Za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje sám v plnej výške uhrádzať dodávateľom príslušných služieb celú Cenu za služby tak, aby celá komunikácia, účtovanie, úhrada a ročné vysporiadanie Ceny za služby prebiehala priamo medzi Nájomcom a príslušným dodávateľom danej služby. V prípade úhrady Ceny za služby zo strany Prenajímateľa, je Nájomca povinný túto Cenu za služby uhradiť Prenajímateľovi do 5 dní od výzvy Prenajímateľa. Nájomca je však vždy povinný kedykoľvek na požiadanie Prenajímateľa preukázať skutočné uhradenie Ceny za služby príslušnému dodávateľovi a jej vyúčtovanie a ročné vysporiadanie.
- 5.5. K uvedenej výške nájomného a ceny za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu bude Prenajímateľ uplatňovať (prípochíta) príslušnú daň z pridanej hodnoty a to vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 5.6. Nájomca je povinný platiť nájomné a cenu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu na účet Prenajímateľa uvedený v Zmluve alebo na konkrétnej faktúre. Pokiaľ sa účet uvedený v Zmluve nebude zhodovať s účtom uvedeným na faktúre, Nájomca je povinný uhradiť nájomné a cenu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu na účet uvedený vo faktúre. Povinnosť Nájomcu uhradiť nájomné a cenu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je splnená dňom, kedy bude príslušná platba v plnej výške pripísaná na účet Prenajímateľa a nedoručenie faktúry zo strany Prenajímateľa nezbavuje Nájomcu povinnosti platiť nájomné a cenu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v riadnej výške a v dohodnutom čase.
- 5.7. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu má Prenajímateľ nárok na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy, so zaplatením ktorej je Nájomca v omeškaní, a to za každý deň omeškania.
- 5.8. Prenajímateľ môže zvýšiť zálohové platby za služby uvedené v bode 5.4. tohto článku najviac jedenkrát ročne, ak sa preukázateľne zvýšia jeho náklady na ich obstaranie.
- 5.9. V prípade, že nájomné alebo cena za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu bude v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo zavedenia nových právnych predpisov podliehať dodatočným daniam alebo poplatkom, zmluvné strany sa dohodli že takáto daň alebo poplatok bude pomerne uhradený Nájomcom v rozsahu podielu plochy nebytových priestorov prenajímaných Nájomcovi podľa tejto zmluvy k celkovej ploche prenajímateľných priestorov v Nehnuteľnosti.
- 5.10. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť cenu celkového nájomného a Cenu za služby najviac jedenkrát ročne po zverejnení oficiálnej miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. O takomto zvýšení celkového nájomného a Ceny za služby Prenajímateľ jednostranne písomne informuje Nájomcu 1 mesiac pred jeho predpokladaným zvýšením. Úpravu nájomného a ceny za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu môže Prenajímateľ prvýkrát uplatniť pri určení nájomného a Ceny za služby za rok 2014 tak, že ročnou mierou inflácie za rok 2013 sa upraví výška nájomného a ceny za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu dohodnutá a platená v roku 2013. Týmto spôsobom určené nájomné a cena za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu za rok bude slúžiť ako základ pre ďalšiu indexáciu v nasledujúcom roku.
- 5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný okrem platenia nájomného poskytovať na čiastočnú úhradu nájomného služby pozostávajúce v potrebnom rozsahu z ošetrovania komunikácii (najmä chodníky a prístupové cesty) priľahlých k Nehnuteľnosti, pričom je povinný zabezpečiť aj letnú a zimnú

