

# Zmluva o prenájme nebytových priestorov

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** **OBEC VYDRANY**  
930 16 Vydrany č. 71  
IČO: 00228788  
DIČ: 2021129913  
Bankové spojenie: VÚB Banka, a.s.  
č.ú.: 922722122/0200  
**zastúpená: Mgr. Ladislavom Balódim, starostom obce**  
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** **INTERNATIONAL BUSINESS CENTER SLOVAKIA**  
**zastúpená konateľmi :**  
**Farkas Dávid**  
Bem utca 1/A  
9232 Darnózseli  
**Vass János Zoltán**  
Galamb utca 10/C 3. em. 1a  
9024 Győr  
Magyarország  
(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

## **ČI. I.** **Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy, kultúrneho domu č. 71 na parc. č. 810/7, vedenej na Správe katastra Dunajská Streda na LV č. 608 katastrálne územie Vydrany v 1/1-ine.
2. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor – kancelária č.2 na prvom poschodí administratívnej budovy, kultúrneho domu o výmere 11,20 m<sup>2</sup>.
3. Nebytový priestor nemá príslušenstvo, t.j. sa odovzdáva nájomcovi bez zariadenia. Spoločným priestorom je WC a umyvárka.

## Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri na kancelárske účely.

## Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2011.
2. Nájomný pomer začína dňom 01.04.2011.
3. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.

## Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 1,80 Eur (slovom Jedno Euro osemdesiat centov) za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy mesačne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného **20,16 EUR** (slovom dvadsať Eur šesťnásť centov) za celý rozsah prenajatej plochy mesačne. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhradza dodávateľom.
2. Nájomné je splatné štvrťročne a to vopred vždy do 5-teho dňa nasledujúceho štvrťroku doby prenájmu na účet prenajímateľa bez doručenia faktúry v sume 60,48 Eur (slovom šesťdesiat Eur štyridsaťosem centov). Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dĺžnej sumy za každý deň omeškania až do dňa zaplatenia. Úroky z omeškania sa riadia príslušnými ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. V prípade omeškania s platením nájomného viac ako 10 dní po jeho splatnosti prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.
5. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 10 %, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas

ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.

## **Čl. V.**

### **Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov**

1. Náklady za všetky služby spojené s nájmom nebytového priestoru znáša nájomca (odber elektrickej energie, vodné a stočné, plyn ako i prípadné iné služby spojené s nájmom nebytového priestoru).  
Nakoľko ich spotreba nie je merateľná osobitne, je prenajímateľ povinný alikvotne rozúčtovať odber služieb v zmysle vlastnej faktúry vystavenej dodávateľmi služieb.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi preddavky na služby spojené s nájmom v sume 33,20 Eur za každý kalendárny mesiac trvania nájomného pomeru. Na základe tejto skutočnosti mesačná platba nájomného a mesačná platba zálohy (preddavku na služby) spolu budú činiť 53,36 Eur. Preddavok na služby je splatný s nájmomným.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do 15. dní od obdržania vyúčtovania od dodávateľa služby vykoná s nájomcom vyúčtovanie služieb podľa skutočného odberu. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, nájomca sa zaväzuje tento prenajímateľovi uhradiť bez omeškania. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento nájomcovi vrátiť, resp. započítať ho so splatným nájmomným.

## **Čl. VI.**

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

#### **A. Práva a povinnosti prenajímateľa:**

1. prenajímateľ odovzdá predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
2. nepreberá záruku za záväzky, ktoré vzniknú nájomcovi v dôsledku jeho podnikateľskej činnosti a v súvislosti s prevádzkovaním nebytového priestoru,
3. súhlasí s tým, aby prenajaté priestory nájomca označil svojim obchodným menom,
4. zabezpečí, aby počas trvania nájomného pomeru nájomca mal možnosť užívať predmet nájmu v súlade s jeho určením.

#### **B. Práva a povinnosti nájomcu:**

1. Nájomca je povinný hradiť všetky náklady služieb, ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu (odber elektrickej energie, vodné a stočné, odber plynu, atď.).

2. Zaväzuje sa nehnuteľnosť neprenechať do nájmu (podnájmu) tretej osobe.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia.
4. Na požiadanie prenajímateľa mu umožní vstup do prenajatého nebytového priestoru za účelom kontroly, najmä či nájomca využíva nehnuteľnosť na účel, ktorý bol dohodnutý v tejto zmluve.
5. Je povinný dodržiavať všeobecno-zväzbné právne normy týkajúce sa hygienických predpisov, predpisov bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci a požiarnych predpisov.
6. Nájomca voči kontrolným orgánom (IBP, PO, SOI, orgány hygieny, životného prostredia, odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa, atď.) vystupuje vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
7. Je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade s jeho určením a účelom.
8. Nájomca znáša náklady drobných opráv a bežné udržiavacie opravy. Pre vymedzenie charakteru drobných opráv sa použijú primerane ustanovenia právneho predpisu upravujúce tento pojem v oblasti bytového hospodárstva. V prípade poškodenia, ktoré si nájomca privodil neopatrným zaobchádzaním s vecou, vadu, resp. poškodenie je povinný odstrániť na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za podmienok stanovených Občianskym zákonníkom.
10. Nájomca je povinný odstrániť bez odkladu vady, z ktorých hrozí škoda, alebo iná ujma, pokiaľ vec neznesie odklad.
11. Nájomca zodpovedá za udržanie prevádzkyschopného stavu predmetu nájmu z hľadiska všeobecne-zväzbných noriem, STN, predpisov BOZP a PO.
12. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
13. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
14. Poistenie zásob, tovaru a ostatného materiálu je vecou nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na týchto veciach.
15. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
17. Po zániku nájomného pomeru je nájomca povinný nebytový priestore vypratať a prenajímateľovi ho odovzdať v riadnom stave, schopnom na ďalšie užívanie.
18. V prípade omeškania s vypratáním predmetu nájmu nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 33,20 Eur za každý deň omeškania.

## **ČI. VII. Technický stav predmetu nájmu**

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná technický stav predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nebytový priestor môže slúžiť účelu uvedenému v tejto zmluve.

## **ČI. VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorú bol dojednaný, ďalej výpoveďou nájomného pomeru, dohodou, alebo odstúpením prenajímateľa od zmluvy.
2. Nájomný pomer môžu zmluvné strany vypovedať písomne iba z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov dvojmesačnou výpoveďou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
3. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť ak nájomca nezaplatí ročné nájomné, alebo preddavok (zálohu) za služby spojené s nájmom nebytového priestoru v plnom rozsahu do 10 dní po ich splatnosti.
4. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť aj vtedy, ak nájomca nehnuteľnosť užíva v rozpore s ich určením, alebo dohodnutými podmienkami, hoci bol na to písomne upozornený, alebo hrubo porušuje svoje povinnosti zakotvené v zmluve, ruší poriadok v administratívnej budove, alebo hrubo porušuje pravidlá občianskeho spolunažívania, alebo dobré mravy, hoci bol v tejto súvislosti písomne upozornený.
5. Odstúpenie je účinné doručením písomného oznámenia a odstúpením, Nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia.
6. Prenajímateľovi vzniká nárok na nájomné aj počas výpovednej lehoty, a to až do doby definitívneho vyprázdnenia (vypratania) nehnuteľnosti a jej riadneho odovzdania. Právo na zmluvnú pokutu tým nie je dotknuté.
7. Pri zániku nájomného pomeru dohodou, alebo výpoveďou je nájomca povinný nebytový priestor vypratať ku dňu zániku nájomného pomeru.  
V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný nebytový priestor vypratať do 3 dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy.

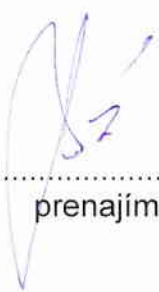
## **ČI. IX. Záverečné ustanovenia**


1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, a ustanoveniami zákona č. 116/19990 Zb. o nájme

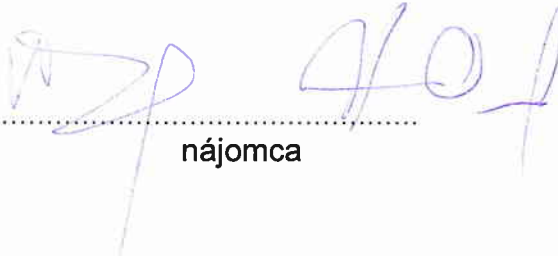
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre obe zmluvné strany.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Vydranoch, dňa 1.4.2011

  
-----  
prenajímateľ



  
-----  
nájomca