

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2011

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Podbrezová  
Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová  
zastúpená Mgr. Ladislav Kardhordó, starosta obce  
IČO: 00 313 688  
DIČ: 2021169953  
Bankové spojenie: DEXIA banka, a.s., pobočka Brezno  
Číslo účtu: 2001393001/5600  
Tel: 048/6171964, fax 048/617 1664  
e-mail: podbrezova@stonline.sk  
( ďalej len prenajímateľ )

a

**Nájomca:** Fáber dance, s.r.o.  
zastúpená konateľom Jurajom Fáberom  
Chabenecká 5191/2, 974 11 Banská Bystrica  
IČO: 45983291  
DIČ: 202 317 0787  
Bankové spojenie:

( ďalej len nájomca )

### PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a VZN č. 2/2009 o nájme a podnájme nebytových priestorov, plôch na reklamné účely a o nájme pozemkov (ďalej len VZN o nájme) na základe uznesenia OZ č. 88/2011 zo dňa 30.5.2011.

### I.

#### PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov a IHM vo vlastníctve prenajímateľa na ul. Kolkáreň č. 32/40 v Podbrezovej zapísaný na Katastrálnom úrade Banská Bystrica, Správa katastra Brezno na LV č. 640 nasledovne:
- nebytový priestor o výmere 92,8 m<sup>2</sup>
  - garáž na parc. č. C-KN 984/2, súp. číslo 13/32 o výmere 35 m<sup>2</sup>

### II.

#### DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

- 2.1 Nájomný vzťah vzniká od 1.6.2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú.  
2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť  
a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, dôvod)  
b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

d/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

I. prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,
- dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné

e/ na základe zákona – podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

### III. ÚČEL NÁJMU

3.1 Nebytové priestory uvedené v Čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať nepretržite pre činnosť Fáber dance, s.r.o.

### IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a VZN o nájme.

4.2 Celková úhrada za prenajaté priestory je nasledovná:

Ročná úhrada celkom: **3 528,- €** pozostáva z ročného nájomného a zálohových platieb za dodávku vody, elektrickej energie a plynu pre nasledovné prenajímané priestory:

Ročná úhrada za nebytový priestor o výmere 92,80 m<sup>2</sup> – 3 408,- €

Ročná úhrada za garáž o výmere 35 m<sup>2</sup> – 120,- €

Mesačná úhrada spolu: **294,- €** pozostáva z mesačného nájomného a zálohových platieb za dodávku vody, elektrickej energie a plynu pre nasledovné prenajímané priestory:

Mesačná úhrada za nebytový priestor (nájomné a dodávky energií) o výmere 92,80 m<sup>2</sup> – 284,- €

Mesačná úhrada za garáž o výmere 35 m<sup>2</sup> – 10,- €

Uvedené výšky nájomného sú určené bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH.

4.4 Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve vždy k 1. aprílu roka na obdobie 12 mesiacov z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Obecné zastupiteľstvo si vyhradzuje právo konečnej výšky navýšenia.

## V. SPLATNOSŤ NÁJMU

5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné hradieť vopred štvrťročne vo výške 192,- €.

Prvú štvrťročnú splátku nájomného je nájomca povinný uhradiť na základe vystavenej faktúry, najneskôr do 20.6.2011.

5.2 Úhrady za nájomné a dodávky energií za nebytový priestor o výmere 92,8 m<sup>2</sup> budú vyúčtované nasledovne:

- a) nájomné – vo výške 64,- € mesačne so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry
- b) vodné a stočné - bude prenajímateľ fakturovať podľa Vyhlášky č. 442/2002 Z.z. mesačne zálohovo sumou 2,- € so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry na základe odpočtu k 31.5.2011:
  - vodomer kuchyňa+kúpeľňa I., č. 07956280 teplá voda, stav 76,1
  - vodomer kuchyňa+kúpeľňa I., č. 07954672 studená voda, stav 77,0
  - vodomer kúpeľňa II., č. 07983116 teplá voda, stav 143,0
  - vodomer kúpeľňa II., č. 07954673 studená voda 325,0
- c) elektrická energia – bude prenajímateľ fakturovať mesačne zálohovo sumou 30,- € na základe odpočtu meraného samostatným elektromerom 10056789, TVO-F1M2, stav elektromera k 31.5.2011 - 07330,7.
- d) úhrada za teplo – bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi mesačne zálohovo sumou 188,- € so splatnosťou do 15 dní,
- e) TKO – na základe zmluvy s obcou o odvoze a zneškodnení TKO s lehotou splatnosti 15 dní od vystavenia faktúry, fakturácia polročne.

5.3 Plnú výšku nájomného stanovené zmluvou nájomca uhradza jednorazovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, resp. formou poštovej poukážky alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Zaplatením sa rozumie zaúčtovanie celej čiastky do pokladni alebo pripísaním na účet prenajímateľa.

5.4 Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom nebytového priestoru o výmere 92,8 m<sup>2</sup> prenajímateľ vykoná do 31. mája bežného kalendárneho roka a splatnosť nedoplatku je do 15 dní od vystavenia faktúry.

5.5 Nájomné je nový nájomca povinný uhrádzať na základe vystavenej faktúry 3 mesiace vopred na základe vystavenej faktúry a v tomto režime zotrvať 12 mesiacov. Ostatní nájomcovia uhrádzajú nájomné a zálohu za služby jeden mesiac dozadu so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry. Nájomca, ktorý sa dopustí omeškania platby a napriek výzve prenajímateľa do novej lehoty neuhradí dlžnú čiastku bude preradený do režimu splatnosti ako by bol nový nájomca.

5.6 V prípade neuhradenia nájomného za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania

s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenájomca tieto povinnosti:

- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenájomcom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
- b) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal pri podpise tejto zmluvy; odovzdávací protokol tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor,
- c) zabezpečiť riadne plnenie služieb spojené s nájmomom.

## VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:

- a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- b) právo požadovať zľavu z nájomného

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

- a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmomom,
- b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
- c) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
- d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor alebo IHM v stave, v akom ho od prenájomca prevzal pri podpísaní tejto zmluvy (viď súpis IHM tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy) , s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenájomcom inak,
- e) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiaru ochranu,
- f) zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
- g) oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
- h) uhradiť prenájomcovi všetky škody na majetku prenájomca, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

7.3 Nájomca sa zaväzuje informovať prenájomca o významných aktivitách organizovaných Fáber dance, s.r.o. a svojím menom propagovať obec Podbrezová a o výsledkoch akcií informovať občanov obce Podbrezová prostredníctvom obecných novín.

## VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vo vlastnej réžii upratovanie prenajatých priestorov a a udržiavať poriadok v okolí budovy. Zamykanie hlavného vchodu do budovy si nájomca zabezpečuje sám.
- 8.2 Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí postupovať v súlade s ust. § 16 VZN o nájme.
- 8.3 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa ( presná špecifikácia nájomcu o aké opravy sa jedná napr. splachovač, batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum....)
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.5 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.6 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.7 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.8 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 8.9 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 8.10 Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
- 8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

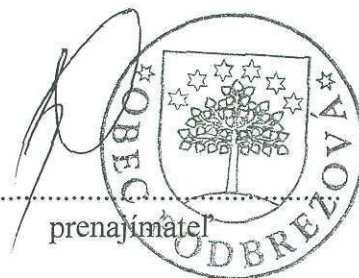
V Podbrezovej dňa 31.5.2011



za nájomcu

**Faber Dance s.r.o.**

Chabenecká 2  
974 11 Banská Bystrica  
TEL: 0911 218 459  
IČO: 45 963 291  
DIČ: 2023170787





## **Obec Podbrezová**

Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová

---

### **ODOVZDÁVAJÚCI a PREBERAJÚCI PROTOKOL**

#### **Odovzdávajúci:**

Obec Podbrezová v zastúpení Mgr. Ladislavom Kardhordom, starostom obce

#### **Preberajúci:**

FABER DANCE s.r.o. Chabenecká 5191/2 Banská Bzstrica v zastúpení Juraj Fáber, konateľ spoločnosti

Na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 4/2011 zo dňa 31.5.2011 odovzdávajúci odovzdáva preberajúcejmu nebytové priestory o výmere 92,80 m<sup>2</sup> v budove KSC Klások a garáž na parc. Č. C-KN 984/2, súp. číslo 13/32 o výmere 35 m<sup>2</sup>

Ohliadkou nebytového priestoru dňa 31.05.2011 boli odovzdané nasledovné súčasti nebytového priestoru:

#### Miestnosť č.1

- 1.ks vchodové dvere, zámok FAB
- plávajúca podlaha
- soklové lišty
- stavaná skriňa
- posuvné dvere na miestnosť č.6 a č.7
- 1 ks vypínač
- 1 ks zástena 2,60x1.40 m

#### Miestnosť č. 2

- posuvné dvere
- dlažba a obklad s listelou
- sprchovací kút
- umývadlo Animo s nohou
- 1. ks batéria umyvadlová
- WC misa závesná
- elektrický ventilátor s bielou mriežkou
- 1 ks radiátor
- 2 ks termoregulačné ventily

- sedem dielna kúpeľňová sada
- 2 ks vypínače
- 1 ks ventil na automatickú práčku
- 1 ks odtok na automatickú práčku
- 2 ks zásuvka

#### Miestnosť č.3

- parkety
- soklové lišty
- 1 ks vypínač lustrový stmievač
- 1 ks zásuvka
- 2 ks plastové okná dvojkrídlové

#### Miestnosť č. 4

- parkety
- soklové lišty
- 2 ks zásuvky
- 1 ks plastové dvojkrídlové okno
- 1 ks vypínač

#### Miestnosť č. 5

- 1 ks dvere
- dlažba,obklad ,listela
- WC modul
- rohová vaňa
- 1 ks vaňová batéria
- 1 ks ventilátor
- svietidlá
- vitrína zo zrkadlom ,sklenené poličky

#### Miestnosť č.6

- plávajúca podlaha
- soklové lišty
- panelový radiátor
- 2 ks termoregulačné ventily
- 2 ks vypínače
- 1 ks plastové okno jednokrídlové

#### Miestnosť č. 7

- parkety
- soklové lišty
- 2 ks zásuvky
- 1 ks vypínač
- 1 ks panelový radiátor
- 2 ks termoregulačné ventily
- 1 ks plastové okno dvojkrídlové


#### Miestnosť č. 8

- posuvné dvere
- plávajúca podlaha

- soklové lišty
- 1 ks vypínač
- 1 ks plastové okno jednokřídlové



.....  
za Obec Podbrezová – odovzdávajúci

  
.....  
Juraj Fáber - preberajúci