

## ZMLUVA č. 4/2023 O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

**Prenajímateľ:** Obchodné meno: **Obec Šútovo**  
Sídlo: ul. Fatranská 88/9, Šútovo  
Štatutárny orgán: Lubomír Maďari, starosta obce  
IČO: 00316946  
Bank. Spojenie: VÚB Martin, a.s., pobočka Martin  
Číslo účtu: Iban: SK78 0200 0000 0000 1732 5362  
/ďalej len **prenajímateľ**/ na jednej strane

a

**Nájomca:** Obchodné meno: Andrea Kubáňová  
Miesto podnikania: ul. Mierová 45 /2, Šútovo  
Štatutárny orgán:  
IČO: 55467725  
DIČ: 1124209867  
Bank. Spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Martin  
Číslo účtu: 5049020435/0900  
/ďalej len **nájomca**/ na strane druhej

**I.**

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Obci Šútovo, v katastrálnom území Šútovo, súp.č. 208/1 zapísanej Správou katastra v Martine na LV č.933 ako budova na pozemku parc. E. č. 1270/3. V predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové a nebytové priestory o celkovej výmere 20 m<sup>2</sup>.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť účelu nájmu.
3. Predmet nájmu bude využívaný na účel: **Fotografický ateliér**.
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou.  
Voda je odstavená, aby v zimnom v zimnom období nebolo potrebné priestory vykurovať.

**II.**

### Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 01.09.2023 do 31.12.2028.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu začal užívať od 1.9.2023.  
O odovzdaní predmetu nájmu spíšu protokol.

**III.**

### Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške ročného nájomného 600,00€ na jeden rok. Úhrady budú realizované polročne a to: prvá splátka bude uhradená k 15 dňu v mesiaci január a druhá splátka bude uhradená k 15 júlu na základe vystavenej faktúry. Za obdobie od 01.09.2023 do 31.12.2023 bude vystavená faktúra obcou na sumu 200,00€ so splatnosťou do 31.10.2023.

2. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného sú prenajímateľa oprávnení účtovať úrok z omeškania vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

#### **IV.**

### **Úhrada služieb spojených s nájomom**

1. Spotreba elektrickej energie bude re fakturovaná pri ročnom vyúčtovaní od SSE. Vodné a stočné, nie je zahrnutá v nájomnom a bude uhrádzané osobitne na základe faktúr vystavených dodávateľom týchto médií priamo nájomcovi.

#### **V.**

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

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.

3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.

5. Pri nesplnení povinností uvedených v dobe 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu s vykonaním stavebných úprav, môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom.

7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vznikajú dôsledkom prevádzky nájmu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.

8. Nájomca nie je oprávnený dať priestory do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

10. Nájomca je povinný sprístupniť priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľov na účely ich kontroly.

11. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na tom určenom prenajímateľom.

12. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov (mreže, alarm, kamera)

#### **VI.**

## **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
  - A) písomnou dohodou zmluvných strán
  - B) výpoveďou prenajímateľa
  - C) výpoveďou nájomcu
  - D) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.
2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty :
  - A) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude viac ako mesiac po omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájmom spojené.
  - B) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 30 dní od písomného upozornenia, po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
  - A) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca
  - B) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr 10 pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. Po skončení nájmu.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. Zák. /záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci/.

## **VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu v súlade s čl. II., bod 2, je oprávnený spísať prenajímateľ Obec Šútovo, Fatranská 88/9, 03854 Šútovo, ktorý bez zbytočného odkladu odovzdá. Kópia protokolu ide nájomcovi.
3. Predchádzajúci súhlas obce podľa § 3 zák.č. 116/1990 Zb. je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Prílohy: 1. Výpis z obchodného registra nájomcu

2. List vlastníctva

V Šútove dňa: 17.10.2023

Prenajíateľ:  
Ľubomír Maďari  
starosta obce Šútovo

Nájomca:  
Andrea Kubáňová