

# Zmluva

## o nájme nebytových priestorov

---

### Zmluvné strany :

Prenajímateľ: **Obec Slovenská Ľupča**  
Nám. SNP č.13, 976 13 Slovenská Ľupča, IČO: 313 823  
v zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce

Nájomca: **BPL group, s.r.o.**  
Mlynská 42, Selce 976 11  
v zast. Peter Slobodník, konateľ  
IČO: 47828455  
DIČ: 2024111460  
zapísaná v Obchodnom registri SR

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú v zmysle zák.č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov, a to v nasledovnom rozsahu a za nasledovných podmienok :

### I.

#### **Predmet nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov situovaných v nehnuteľnosti vedenej na Správe katastra v Banskej Bystrici, zapísanej na LV č. 1052, k.ú. Slovenská Ľupča, ako budova súpisné číslo 635, postavená na parcele č. KN 247/1, k.ú. Slovenská Ľupča, nachádzajúca sa v Slovenskej Ľupči na ul. 1.mája č. 2.  
Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov situovaných v predmetnej nehnuteľnosti, v rozsahu :
  - miestnosť č. 211 o výmere 9,61 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 212 o výmere 18,98 m<sup>2</sup>Celková výmera prenajatých miestností teda predstavuje 28,59 m<sup>2</sup>.

Nájomca je zároveň oprávnený užívať i spoločné priestory v rozsahu : prístupovej chodby a sociálne zariadenia – 19,78 m<sup>2</sup> a to za dohodnutý nájom.

2. Prenajaté miestnosti sú vykurované ústredným vykurovaním a je do nich zavedená pitná voda.

### II.

#### **Technický stav predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle ust. § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave vyhovujúcom na obvyklé užívanie.

2. Akékoľvek opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy jednotlivých častí nebytových priestorov, ktoré budú realizované nájomcom po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom náklady s tým spojené znáša nájomca.
3. Ďalšie stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade, že nájomca stavebné úpravy po udelení súhlasu prenajímateľa a príslušných správnych orgánov vykoná, náklady súvisiace s úpravami hradí nájomca v celom rozsahu.

### **III.**

#### **Účel nájmu**

1. Nájomca bude nebytové priestory užívať za účelom prevádzkovania kaderníctva, v súlade s predmetom činnosti zapísanom vo výpise z obchodného registra SR.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory za iným ako dojednaným účelom, len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

### **IV.**

#### **Doba nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú, od 1.9.2014.
2. Nájomca vstúpil do skutočného užívania prenajímaných nebytových priestorov dňom podpísania zmluvy o nájme nebytových priestorov.

### **V.**

#### **Nájomné**

1. Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory uvedené v článku I. bode 1 tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :
  - za prenajaté nebytové priestory (miestnosti č. 211 a č. 212) a za užívanie spoločných priestorov (chodba, sociálne zariadenia) predstavuje celková výška dohodnutého nájomného za prenajaté nebytové priestory a užívanie spoločných priestorov 750 € ročne.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške 187,50 € štvrtročne, a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho po uplynutí kalendárneho štvrtroka, na ktorý splátkach prislúcha, na základe faktúr prenajímateľa na jeho účet vedený v SLSP a.s. Banská Bystrica , číslo účtu v tvare IBAN SK3409000000005050006892 .

2.V dohodou stanovenej výške nájomného nie sú zhrnuté poplatky za služby spojené s nájmom, a to najmä: dodávka elektrickej energie, vykurovanie, vodné, stočné. Tieto sa nájomca zaväzuje uhrádzať zálohovo na základe zálohového predpisu určeného prenajímateľom. Zálohový predpis určuje prenajímateľ spravidla vždy na 1 rok dopredu tak, aby boli kryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou prenajatého priestoru.

Prenajíateľ určí výšku zálohového predpisu pre jednotlivé druhy služieb a energií spojených s nájmom nebytových priestorov v závislosti od spôsobu ich úhrady a spôsobu ich podružného merania nasledovne :

- a/ vodné a stočné** - úhradu zálohových platieb za spotrebu vody a stočné v prenajatých nebytových priestoroch realizuje nájomca na základe zálohového predpisu v pravidelných štvrtročných splátkach,
- vyúčtovanie vykoná prenajíateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, na základe skutočnej spotreby zistenej odpisom podružných meračov vodomero, ktorých súpis je uvedený v zálohovom predpise.
  - zároveň nájomca realizuje úhradu pomerných nákladov za spotrebu vody a stočného v priestoroch WC pacientov a WC lekárov na 2. nadzemnom podlaží objektu, pričom súpis podružných meračov je uvedený v zálohovom predpise. Podiel úhrady nákladov vodného a stočného sa určuje podľa počtu nájomníkov na tomto podlaží.
  - vyúčtovanie vykoná prenajíateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, vo výške uvedeného podielu z celkovej skutočnej spotreby zistenej odpisom podružných meračov situovaných v spoločne užívaných toaletách.

- b/ dodávka plynu** - úhradu zálohových platieb realizuje nájomca na základe zálohového predpisu v pravidelných štvrtročných splátkach,
- vyúčtovanie vykoná prenajíateľ vždy jedenkrát ročne k 31.12. príslušného roka, pomerne v závislosti od pomeru výmery nebytového priestoru prenajatého nájomcovi k celkovej výmere podlahových plôch v budove, a to s ohľadom na tú skutočnosť, že spotreba energií sa miera len ucelene za celú budovu, t.z. na päte domu.

- c/elektrická energia-** dodávku elektrickej energie uhrádza nájomca priamo dodávateľskej organizácii, s výnimkou dodávky elektrickej energie spotrebovanej v spoločných priestoroch užívaných spolu s ďalšími nájomcami, ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať pomerne vo výške podielu počtu nájomníkov objektu, pričom ide o spotrebu elektrickej energie meranú samostatným meračom umiestneným v spoločnej skrinke na prízemí objektu.
- vyúčtovanie vykoná prenajíateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, vo výške uvedeného podielu z celkovej skutočnej spotreby zistenej odpisom samostatného merača situovaného na prízemí.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi štvrtročné zálohy za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, podľa zálohového predpisu, a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho po uplynutí štvrtroka, na ktorý splátka nájomného a záloha za služby prislúcha, na základe faktúr prenajíateľa na jeho účet vedený v SLSP a.s. Banská Bystrica , číslo účtu v tvare IBAN 340900000005050006892
4. Vyúčtovanie skutočnej spotreby elektrickej energie a nákladov spojených s užívaním prenajatých priestorov prenajíateľ vykoná raz ročne, ku dňu 31.12. príslušného kalendárneho roka. Nedoplatky vyúčtované prenajíateľom sa nájomca zaväzuje

uhradiť do 10 dní od doručenia vyúčtovania, preplatky vráti prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od doručenia vyúčtovania.

5. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo vyfakturované poplatky za služby spojené s nájmom v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške 17,6 % ročne.

## **VI.**

### **Poistenie**

1. Poistenie prenajatých nebytových priestorov zabezpečí na svoje náklady prenajímateľ.
2. Poistenie nad uvedený rozsah zabezpečia na vlastné náklady nájomca .

## **VII.**

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

1. Nájomca vyhlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil a môže ho užívať a na svoje náklady primerane udržiavať.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Všetky náklady spojené so stavebnými úpravami, ktoré sa zrealizujú, hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Po skončení nájmu je nájomca povinný uviesť priestory do pôvodného stavu, v akom boli v čase prevzatia do nájmu.
3. Nájomca je povinný hradiť všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov /napr. udržiavania čistoty v objektoch, výmena vypínačov, žiaroviek a pod./. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nebytových priestorov hrozbu vzniku škody. Nájomca nesie zodpovednosť za prípadné škody a ujmy, ktoré vzniknú prenajímateľovi jeho vinou.
4. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný do 24 hodín vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie v prenajímanom objekte, resp. priestoroch a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodu elektriny, plynu a pod./, pokiaľ sú umiestnené v časti prenajímaných nebytových priestorov za prítomnosti pracovníka nájomcov. Prenajímateľ zodpovedá za pravidelný výkon revízií elektrických
7. Nájomca je povinný prenajaté nebytové priestory vrátiť v stave zodpovedajúcom dojednanému užívaniu priestorov, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k prenajatým priestorom a veciam za účelom kontroly, či nájomca užíva priestory a veci dohodnutým spôsobom. Kontrolu je možné vykonať len v čase, ktorý bude vopred dohodnutý obidvomi zmluvnými stranami.

9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.

## VIII.

### Skončenie nájmu

1. Ukončiť vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce môžu účastníci tejto zmluvy výlučne:
  - b) písomnou dohodou,
  - c) výpoveďou bez uvedenia dôvodu, s výpovednou lehotou v trvaní troch mesiacov, ktorá začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení zmluvnej strane,
  - d) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v bode 2. článku VIII. zmluvy, s výpovednou lehotou v trvaní 10 dní, ktorá začína plynúť 1. dňom po doručení výpovede nájomcovi.
  - e) výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v bode 3. článku VIII. zmluvy, s výpovednou lehotou v trvaní 10 dní, ktorá začína plynúť 1. dňom po doručení výpovede prenajímateľovi.
  
2. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom za podmienok uvedených v bode 1. c) článku VIII. tejto zmluvy, v prípade, ak:
  - nájomca užíva nebytové priestory v rozpore so zmluvou,
  - nájomca mešká s platením ktorejkoľvek splátky nájomného alebo za služby, ktorých je poskytovanie je spojené s nájmom, po dobu dlhšiu ako 1 mesiac,
  - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
  - bolo rozhodnutie o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory,
  - nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
  
3. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy je nájomca oprávnený vypovedať nájom za podmienok uvedených v bode 1. d) článku VIII. tejto zmluvy, v prípade, ak:
  - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
  - nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
  - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
  
4. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v čl. VIII. bod 1. c), d) tejto zmluvy je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, prenajímateľovi, v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr v lehote 10 dní od skončenia právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú náhradu za obdobie od skončenia nájmu do odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi, a to vo výške zodpovedajúcej alikvotnej časti nájomného, podľa počtu dní tu uvedeného obdobia.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy možno meniť len formou písomných vzájomne odsúhlasených dodatkov.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju po prečítaní vlastnoručne podpisujú.
3. Táto zmluva nadobudla platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdržala po 1 exemplári.

V Slovenskej Ľupči dňa 12.8.2014

Prenajíateľ:

**Obec Slovenská Ľupča**  
zast. Ing. Miroslav Macák  
starosta obce



Nájomca :

**BPL group s.r.o.**  
Zast. Peter Slobodník, konateľ

**BPL group s.r.o.**  
Mlynská 42  
976 11 Selce  
IČO: 47 828 455 DIČ: 2024111760

**Obec Slovenská Lupča**  
**Obecný úrad so sídlom Slovenská Lupča, Nám.SNP 13, IČO: 00313823**  
**Zálohový predpis**

**na stanovenie výšky zálohových preddavkov za služby poskytované**  
**v súvislosti s užívaním nebytových priestorov**

**Nájomca:** BPL s.r.o.

So sídlom Mlynská 42, 976 11 Selce

IČO: 47828455

IČ DPH: 2024111460

zapísaná v obchodnom registri OS Banská Bystrica  
zast. /konateľ / Peter Slobodník

Výmera nebytových priestorov:

48,37 m<sup>2</sup>

**Výpočet štvrtročnej úhrady za nebytové priestory:**

Nájomné v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov:

Vodné, stočné za sociálne zariadenia vo výške podielu k celku

Elektrická energia za spoločné priestory vo výške podielu k celku

Dodávka tepla UK a ohrev TUV /plyn/

187,5 €

2 €

4 €

166 €

**Celkom štvrtročná úhrada**

**359,5 €**

Tento zálohový predpis nadobúda platnosť počnúc dňom 1.9.2014.

V Slovenskej Lupči,

Prenajímateľ:

**Obec Slovenská Lupča**

zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce

Nájomca:

**BPL, s.r.o.**

zast. Peter Slobodník

**BPL group s.r.o.**

Mlynská 42

976 11 Selce

IČO: 47828455 DIČ: 2024111760

