

# Zmluva

## o nájme nebytových priestorov

### Zmluvné strany :

#### Prenajímateľ :

#### **Obec Slovenská Ľupča**

so sídlom Nám. SNP 13, Slovenská Ľupča

IČO: 00 313 823

zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce

#### **Bankové spojenia :**

**PRIMA banka a.s., č. účtu: 1201625001/5600**

**VÚB a.s., č. účtu : 2426-312/0200**

a

#### Nájomca :

#### **PROOPTIK s.r.o.**

so sídlom M.Čulena 23,974 11 Banská Bystrica

IČO: 44 449 933

IČ DPH: SK2022701329

zapísaná v obchodnom registri OS Banská Bystrica

pod č. : 15562/S

zast. Bc. Zuzana Ďurkovičová, DiS, konateľka spoločnosti

Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. č. účtu :2622172244/1100

ktorí túto uzatvárajú v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v platnom znení, 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. 209 o výmere 16,5 m<sup>2</sup>,
- šatňa č. 208 o výmere 4,7 m<sup>2</sup>,
- predsieň č. 207 o výmere 4,5 m<sup>2</sup>,

Tieto miestnosti vytvorili rekonštrukciou jednu miestnosť spolu o výmere 25,70 m<sup>2</sup>.

Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov predstavuje 25,70 m<sup>2</sup>.

Nájomca je zároveň oprávnený užívať i spoločné priestory v rozsahu :

Pristupovej chodby, sociálneho zariadenia – 16,50 m<sup>2</sup> a to za dohodnutý nájom.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je situačný náčrt pôdorysu predmetu nájmu.

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. prenajíateľ 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 nájomca zrealizuje po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa v čase trvania nájmu, znáša nájomca na vlastné náklady.
3. Ďalšie stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade, že nájomca stavebné úpravy po udelení súhlasu prenajíateľa 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 očnej optiky a služieb s tým spojených.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory za iným ako dojednaným účelom, len na základe písomného súhlasu prenajíateľa.

## **IV.**

### **Doba nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú od 1.4.2012 do 30.6.2012, s právom nájomcu na pokračovanie nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu, pokiaľ prenajíateľ najneskôr v lehote 15 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu nevyzve na odovzdanie nebytových priestorov.  
V takomto prípade sa uplynutím dojednanej doby nájmu, bez ďalšieho úkonu účastníkov zmluvy, nájom dojednaný touto zmluvou na dobu určitú mení na nájom dojednaný na dobu neurčitú, a to za podmienok touto zmluvou dojednaných.
2. Nájomca vstúpil do skutočného užívania prenajímaných nebytových priestorov dňom 1.4.2012.

## **V.**

### **Nájomné**

1. Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory uvedené v článku I. bode I tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 23,23 €/ 1 m<sup>2</sup> ročne, čo za celú výmeru nebytových priestorov predstavuje sumu 597 € ročne.

Za užívanie spoločných priestorov (chodba, sociálne zariadenie) predstavuje nájomné 4,981 € za 1 m<sup>2</sup> ročne, čo za 1/6 z celkovej výmery spoločných priestorov (98,92 m<sup>2</sup>) predstavuje sumu 82,12 € / ročne.

Celková výška dohodnutého nájomného za prenajaté nebytové priestory a užívanie spoločných priestorov predstavuje sumu 679,12 € ročne.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné v pravidelných štvrt'ročných splátkach vo výške 169,78 € štvrt'ročne, a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho po uplynutí kalendárneho štvrt'roka, na ktorý splátka prislúcha, na základe faktúr prenajímateľa na jeho účet vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s., expositúra Slovenská Ľupča, č. účtu: 2426312/0200, alebo v Prima banka , a.s. pobočka Banská Bystrica č. účtu 120 162 5001/5600.

3. 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.

Prenajímateľ 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 štvrt'ročných splátkach,
  - vyúčtovanie vykoná prenajímateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, na základe skutočnej spotreby zistenej odpisom podružných meračov vodomerov, 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 predstavuje 1/4.
  - vyúčtovanie vykoná prenajímateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, vo výške 1/4 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 štvrt'ročných splátkach,
  - vyúčtovanie vykoná prenajímateľ 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 päť 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 1/6, pričom ide o spotrebu elektrickej energie meranú samostatným meračom umiestneným v spoločnej skrinke na prízemí objektu.
- vyúčtovanie vykoná prenajímateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, vo výške 1/6 z celkovej skutočnej spotreby zistenej odpisom samostatného merača situovaného na prízemí.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi 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 prenajímateľa na jeho účet vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s., expozitúra Slovenská Ľupča, č. účtu: 2426312/0200 alebo v Prima banka , a.s. pobočka Banská Bystrica č. účtu 120 162 5001/5600.
  4. Vyúčtovanie skutočnej spotreby elektrickej energie a nákladov spojených s užívaním prenajatých priestorov prenajímateľ vykoná raz ročne, ku dňu 31.12. príslušného kalendárneho roka. Nedoplatky vyúčtované prenajímateľom 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, s výnimkou kompletnej rekonštrukcie elektroinštalácie v prenajatých priestoroch.  
Náklady na kompletnú rekonštrukciu elektroinštalácie sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.

3. Nájomca je povinný hradit' 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 vyzrozumieť 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 zariadení.
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, a 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:
  - a) písomnou dohodou,
  - b) výpoveďou bez uvedenia dôvodu, s výpovednou lehotou v trvaní troch mesiacov, ktorá začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení zmluvnej strane,
  - c) 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.
  - d) 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 l. d) článku VIII. tejto zmluvy, v prípade, ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal
  - dôjde k ukončeniu pracovnoprávneho pomeru so zamestnankyňou prevádzky p. Dášou Bauerovou, s nájomcom, z dôvodov výpovede z pracovného pomeru zamestnankyne,
  - nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté 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 l. 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 do 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.

## IX.

### Záverečné ustanovenia

1. Uzatvorenie tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov bolo schválené v zmysle platných právnych predpisov Obecným zastupiteľstvom Obce Slovenská Ľupča dňa 28.2.2012, pod č. uznesenia : 25/2012.  
**Prenajímateľ vyhlasuje, že pri prenájme majetku – predmetu tejto zmluvy boli dodržané všetky ustanovenia zákona č.138/1991 Zb.o majetku obcí v platnom znení.**
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je situačný nákras pôdorysu nebytových priestorov, ktoré sú predmetom zmluvy, ako aj podrobný rozpočet nákladov súvisiacich s rekonštrukciou elektroinštalácie s farebným vyznačením položiek, ktoré sa započítavajú na nájomné.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy možno meniť len formou písomných vzájomne odsúhlasených dodatkov.
4. 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.

5. Táto zmluva nadobudla platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, s výnimkou čl. VIII. tejto zmluvy, ktorý nadobúda platnosť a účinnosť dňom 1.7.2012, za predpokladu, že dôjde k zmene nájomného vzťahu na dobu neurčitú, v súlade s podmienkami dojednanými v čl. IV. bod 1. tejto zmluvy.
6. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, pričom prenajímateľ prevzal 2 exempláre a nájomca 1 exemplár.

V Slovenskej Lúpci dňa 1.4.2012

Prenajímateľ :

**Obec Slovenská Lúča**  
zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce



Nájomca :

**PROOPTIK s.r.o.**  
zast. Bc. Zuzana Ďurkovičová, DiS.  
konateľka spoločnosti



**PROOPTIK s.r.o.**  
M. Čulena 23, 974 11 B. Bystrica  
IČ DPH: SK2022701329  
IČO: 44449933



**Obec Slovenská Ľupča, Nám. SNP 13  
976 13 Slovenská Ľupča**

**Uznesenie č. 25/2012**

Obecné zastupiteľstvo v Slovenskej Ľupči


**schvaľuje**

prenájom miestnosti č.207-209 v zdravotnom stredisku podľa § 9a odst.1c a odst.9 zák.138/1991 Zb. z. o majetku obcí v platnom znení a to žiadateľovi Prooptik s.r.o. Banská Bystrica. Zámer prenajať uvedenú časť nehnuteľnosti bol zverejnený na úradnej tabuli a webovej stránke obce od 25.1.2012 do 13.2.2012

Dôvodom osobitného zreteľa je, že miestnosti sú dlhodobo nevyužívané napriek snahe zo strany obce prenajať tieto priestory a teda nakladať s majetkom obce hospodárne a efektívne v zmysle platných predpisov. Pre nevyužívané priestory bola v roku 2011 vypísaná verejná obchodná súťaž z ktorej nevyplýval žiadny prenájom a neprihlásil sa žiadny záujemca.

V Slovenskej Ľupči 28.2.2012



  
Ing. Miroslav Macák

starosta obce



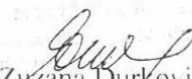
**PROOPTIK s.r.o, M. Čulena 23, 974 11 Banská Bystrica**  
Prevádzka: Optika SICILY, ul. 1.mája 2, Slovenská Ľupča

MESTNÝ ÚRAD SLOVENSKÁ ĽUPČA	
Dňa:	13-04-2012
Číslo:	442/2012
Úsek čis.:	Skart. znak ASV

**VEC: Žiadosť o schválenie otváracích hodín**

Žiadame Vás týmto o schválenie otváracích hodín na našej prevádzke očnej optiky na ulici 1.mája 2 v Slovenskej Ľupči. Otváracie hodiny budú v pondelok až piatok od 8.00 do 15.00.

Za Vaše kladné vybavenie vopred ďakujeme.

  
Bc. Zuzana Ďurkovičová  
konateľka

V Banskej Bystrici, dňa 12.4.2012