

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV S ODKLADACOU PODMIENKOU

uzavretá

podľa ust. §§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka  
a zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
medzi účastníkmi :

**Prenajímateľ :** **Obec Demänovská Dolina**  
so sídlom 031 01 Demänovská Dolina č. 258  
IČO: 00315168, DIČ: 2020581321  
zast. starostom obce : Ing. Jakub Vojtek  
bankové spojenie :VÚB Banka, a.s. č. účtu : 19529342/0200  
(ďalej v texte zmluvy aj ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca :** novozaložená obchodná spoločnosť - **SR s. r. o.**  
so sídlom Nábřežie 4.apríla 1844/9, 031 01 Liptovský Mikuláš  
IČO: 46 899 715 *DIČ 202 363488*  
zapísaná v Obchodnom registri 8.11.2012, vložka číslo: 57730/L  
zastúpený Rastislavom Strculom, zakladateľom a konateľom spoločnosti  
bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s., č. účtu: 1192344004/1111

(ďalej v texte zmluvy aj ako „nájomca“),

ktorí súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú k právnym úkonom spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov za nasledujúcich podmienok :

### I.

#### Prehlásenie o vlastníctve

- 1.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Liptovský Mikuláš, v kat.úz. Demänová, a to sociálno-prevádzkovej budovy súp.č. 296 postavenej na pozemku parc.č. 857/4 C-KN – zast.pl. a nádvoría o výmere 555 m<sup>2</sup>.
- 1.2** Vyššie označené skutočnosti sú zapísané u Katastrálneho úradu v Žiline, Správa katastra Liptovský Mikuláš pre kat.úz. Demänová na LV č.277.

### II.

#### Predmet nájmu

- 2.1** Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v čl. II., bode 2.2 tejto zmluvy (ďalej v texte zmluvy aj ako „predmet nájmu“).
- 2.2** Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa v sociálno-prevádzkovej

budove súp.č. 296 postavenej na pozemku parc.č. 857/4 C-KN, a to:

- a) Miestnosť požičovne športových potrieb o výmere 16,5 m<sup>2</sup>
- b) Sklad o výmere 2,0 m<sup>2</sup>
- c) Skladové priestory nachádzajúce sa za vonkajšou stenou budovy o výmere 16,0 m<sup>2</sup>
- d) ¼ z nebytových priestorov čísla 24, 35, 36 špecifikované v prílohe č. 1 o výmere 6,325 m<sup>2</sup>
- e) Prístavba skladu a servisu o výmere 50 m<sup>2</sup>.

**2.3** Ide o nebytové priestory označené farebne v projektovej dokumentácii tvoriacej neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy; o celkovej výmere 90,825 m<sup>2</sup>.

### III.

#### Účel nájmu

- 3.1** Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu vymedzený v čl.II., bode 2.2 tejto zmluvy za účelom prevádzkovania požičovne športových potrieb v rozsahu podľa predmetu činnosti zapísanej pre spoločnosť SR s.r.o. v Obchodnom registri.
- 3.2** Nájomca sa zaväzuje počas celej doby trvania nájmu užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel. Nesplnenie tejto povinnosti, ku ktorej plneniu sa nájomca týmto zaväzuje, sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa v zmysle § 9 ods.2 písm.a/ Zák.č. 116/90 Zb. v znení zmien a doplnkov, s výpovednou lehotou 1 mesiac počítanou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

### IV.

#### Doba nájmu a skončenie nájmu

- 4.1** Nájom nebytových priestorov zaniká:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
  - c) výpoveďou zo strany nájomcu,
  - d) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV., bodu 4.2 tejto zmluvy
  - e) odstúpením od zmluvy.
- 4.2** Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.11.2012 do 31.10.2017. Dohodnutú dobu nájmu možno predĺžiť na základe dohody prenajímateľa a nájomcu, a to písomným dodatkom k tejto zmluve podpísaným prenajímateľom a nájomcom.
- 4.3** Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi. Prenajímateľ a nájomca si pre prípad porušenia tejto povinnosti nájomcu dohodli zmluvnú pokutu vo výške 66.-EUR za každý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 4.4** Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať za podmienok podľa ust. § 9 ods. 2 zák.č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 4.5** Výpovedná lehota pre výpoveď danú prenajímateľom je 7 (slovom sedem) kalendárnych dní, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je prenajímateľ povinný uskutočniť písomnou formou. Zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom zaniká uplynutím výpovednej lehoty. Nájomca je v takom prípade povinný predmet nájmu vypratať k poslednému dňu výpovednej lehoty. Prenajímateľ a nájomca si pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vypratať predmet nájmu k poslednému dňu výpovednej lehoty dohodli zmluvnú pokutu vo výške 66.-EUR za každý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 4.6** Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať za podmienok podľa ust. § 9 ods. 3 zák.č. 116/1990 Zb.
- 4.7** Pre výpoveď danú nájomcom platí výpovedná lehota v zmysle ust. § 12 zák.č. 116/1990 Zb. Výpoveď je nájomca povinný uskutočniť písomnou formou. Zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom zaniká uplynutím výpovednej lehoty. Nájomca je v takom prípade povinný predmet nájmu vypratať

k poslednému dňu výpovednej lehoty. Prenajímateľ a nájomca si pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vypratať predmet nájmu k poslednému dňu výpovednej lehoty dohodli zmluvnú pokutu vo výške 66.-EUR za každý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

**4.8** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v týchto prípadoch:

- a) Ak nájomca vykonáva na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- b) Ak nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov po dobu dlhšiu ako 7 dní
- c) Ak nájomca užíva prenajatú vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo hrozí vznik škody
- d) Ak nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe
- e) Ak nájomca nesplní oznamovaciu povinnosť týkajúcu sa nutnosti vykonania opravy predmetu nájmu, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ a ak v dôsledku toho došlo ku vzniku škody na predmete nájmu.

**4.9** Odstúpenie od zmluvy je prenajímateľ povinný uskutočniť písomnou formou, pričom zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom zaniká doručením písomného odstúpenia od zmluvy nájomcovi na adresu sídla nájomcu, zapísanú ku dňu odoslania odstúpenia od zmluvy v obchodnom registri. Nájomca je v takom prípade povinný predmet nájmu vypratať do 7 dní od doručenia odstúpenia. Prenajímateľ a nájomca si pre prípad porušenia tejto povinnosti dohodli zmluvnú pokutu vo výške 66.-EUR za každý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

## V.

### Cena nájmu

**5.1** Zmluvné strany sa dohodli, že cena nájmu pozostáva z nájomného a z platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

**5.2** Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celý predmet nájmu v sume 1.700,-EUR (slovom jedentisíc sedemsto eur) ročne.

**5.3** Nájomné je splatné v polročných splátkach, a to vždy k 1.11. a k 1.5. v danom kalendárnom roku vopred za nadchádzajúci polrok. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy uhradiť nájomné za obdobie od 01.11.2012 do 30.04.2013 vo výške 850.- EUR (slovom osemstopäťdesiat eur).

**5.4** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy uhradiť dlh na nájomnom a platbách za služby na predmete nájmu vo výške 1.151,58,-EUR (slovom jedentisíc jednosta päťdesiatjeden eur a 58 eurocentov), pričom nájomca prehlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že si je vedomý skutočnosti, že túto úhradu nie je možné započítať na jeho povinnosť platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

**5.5** Zmluvné strany sa dohodli, že platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktorými službami sú najmä vodné, stočné, elektrická energia, odvoz komunálneho odpadu a pod.) znáša nájomca a zaplatí zálohové platby vo výške 650,-EUR splatné v polročných splátkach, a to vždy ku 1.11. a 1.5. v danom kalendárnom roku vopred za nadchádzajúci polrok. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy uhradiť zálohovú platbu za obdobie od 01.11.2012 do 30.04.2013 vo výške 650,- EUR /z toho dohodnutý paušál za vodu je 80,- Eur/.

**5.6** Zmluvné strany pre prípad omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo jeho časti alebo v prípade omeškania s platbami za služby spojené s užívaním nebytových priestorov alebo časti týchto platieb dohodli úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uskutoční prenajímateľ po doručení vyúčtovania dodávateľmi. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom.

**5.7** Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe inflačného koeficientu, ktorý zverejní

Štatistický úrad SR za predchádzajúce obdobie, pričom táto bude platiť na nasledujúce obdobie; prvú takúto úpravu je prenajímateľ oprávnený urobiť v roku 2013.

- 5.8** Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom. O vzniku týchto väd musí byť prenajímateľ preukázateľne informovaný zo stranu nájomcu písomne na adresu sídla prenajímateľa, a to do 24 hod. od vzniku väd.
- 5.9** Ak nájomca môže užívať predmet nájmu pre vady veci, ktoré nespôsobil, iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. O vzniku týchto väd musí byť prenajímateľ preukázateľne informovaný zo stranu nájomcu písomne na adresu sídla prenajímateľa, a to do 24 hod. od vzniku väd.

#### VI.

#### Spôsob úhrady ceny nájmu

- 6.1** Nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Banka, a.s. č. účtu : 19529342/0200
- 6.2** Zmluvné strany sa dohodli, že platby splatné v deň podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť v hotovosti prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy.

#### VII.

#### Ďalšie dojednania

- 7.1** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom.
- 7.2** Prenajímateľ sa zaväzuje, že v budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu podľa tejto zmluvy, nebude po dobu trvania nájmu vyvíjať činnosť, ktorá by bola totožná s podnikateľskou činnosťou nájomcu.
- 7.3** Zmluvné strany sa dohodli, že za riadne doručenie písomností pre účely tejto zmluvy sa považuje jej zaslanie na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj vtedy, ak si druhá zmluvná strana doručení písomnosť v odbernej lehote nevyzdvihne.

#### VIII.

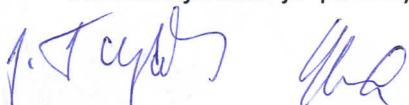
#### Užívanie predmetu nájmu počas doby nájmu

- 8.1** Nájomca je povinný užívať predmet nájmu špecifikovaný v čl.II., bod 2.1 tejto zmluvy iba na dohodnutý účel.
- 8.2** Nájomca môže vykonať akékoľvek stavebné úpravy, zmeny a umiestňovať reklamu na predmete nájmu na svoje náklady, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Tieto úpravy neovplyvňujú dohodnutú cenu nájmu. Pokiaľ nájomca uskutoční akékoľvek stavebné úpravy, zmeny a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný na výzvu prenajímateľa uviesť vec do pôvodného stavu na svoje vlastné náklady.
- 8.3** Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa.
- 8.4** Nájomca je povinný pri skončení nájmu, predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a spísať o tejto skutočnosti preberací a odovzdávací protokol.

#### IX.

#### Technický stav predmetu nájmu a prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

- 9.1** Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené



užívanie.

- 9.2** Nájomca vyhlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že predmet nájmu si osobne prehliadol a jeho stav je mu známy a nemá k nemu žiadne výhrady a tento je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
- 9.3** Nájomca sa zaväzuje vykonať v predmete nájmu bežné opravy ako maľovanie priestorov, oprava poškodenej podlahy, výmena žiaroviek, oprava rozbitých okien, zámkov dverí, ako i opravy vecí resp. zariadení, ktoré pri svojej činnosti poškodil.
- 9.4** Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne vykonať na predmete nájmu opravy, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a opravy, ktoré bránia nájomcovi v užívaní predmetu nájmu.

## X.

### Poistenie predmetu nájmu a jeho ochrana

- 10.1** Náklady na poistenie predmetu nájmu proti živelným pohromám znáša na svoje náklady prenajímateľ. Prenajímateľ potvrdzuje, že predmet nájmu je poistený pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou pohromou a zaväzuje sa, že poistenie bude trvať po celú dobu nájmu.
- 10.2** Nájomca počas celej doby trvania nájomného pomeru je povinný dbať na dodržiavanie predpisov PO, CO, BZOP, a chrániť prenajatý majetok pred poškodením a zničením. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa počas trvania nájomného vzťahu vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.

## XI.

### Kontrola predmetu nájmu počas trvania zmluvy a zodpovednosť za škodu

- 11.1** Prenajímateľ alebo osoby ním poverené majú právo požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či je zo strany nájomcu dodržiavaná starostlivosť o predmet nájmu, pričom nájomca je povinný umožniť im bezodkladne vstup do prenajatých priestorov v bežných prevádzkových hodinách nájomcu. Prenajímateľ a nájomca si pre prípad porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu dohodli zmluvnú pokutu vo výške 100.-EUR. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody ako ani právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.
- 11.2** Nájomca má právo byť prítomný pri vykonávaní kontroly.
- 11.3** Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú svojou prevádzkovou činnosťou, ako i za škodu spôsobenú na vnesených alebo odložených veciach podľa predpisov upravujúcich zodpovednosť za škodu.

## XII.

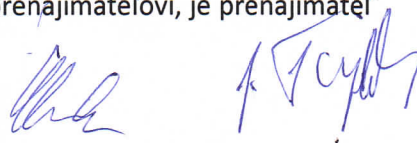
### Doplnenia zmluvy

- 12.1** Zmluvné strany majú právo dopĺňať túto zmluvu písomnými dodatkami, ktoré vstúpia v platnosť ich obojstranným podpísaním.

## XIII.

### Účinnosť zmluvy, odkladacia podmienka a záverečné ustanovenia

- 13.1** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 13.2** Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom zápisu obchodnej spoločnosti nájomcu do obchodného registra a následným dodatočným schválením príslušným orgánom spoločnosti v zmysle ust. § 64 ods. 2 Obchodného zákonníka. Na tento účel je nájomca povinný bezodkladne po zápise do obchodného registra doručiť prenajímateľovi výpis spoločnosti SR s.r.o. z obchodného registra. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ príslušný orgán spoločnosti do 3 kalendárnych dní od zápisu spoločnosti do obchodného registra túto zmluvu neschváli a nedoručí toto schválenie prenajímateľovi, je prenajímateľ

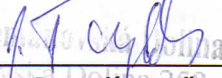



oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

- 13.3** Všetky právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 13.4** Táto zmluva bola uzavretá podľa slobodnej, vážnej a určitej vôle oboch účastníkov, títo ju neuzavreli v tiesni, pod nátlakom ani za iných obzvlášť nevýhodných podmienok. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4-ich vyhotoveniach, pričom každá zo strán obdrží po 2 vyhotovenia.
- 13.5** Účastníci zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, túto v celom rozsahu schvaľujú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

**SR** s.r.o.  
Nábrežie 4.apríla 1844/9  
031 01 Liptovský Mikuláš  
IČO: 46 899 715

V Demänovskej Doline dňa 31.10.2012

OBEC Demänovská  
Demänovská dolina  
031 01  
  
\_\_\_\_\_  
Prenajímateľ

  
\_\_\_\_\_  
Nájomca

**Prílohy:** 1- projektová dokumentácia