

Pr. A. 34421



# Nájomná zmluva č. 2/2009/NP

## Čl. I. Zmluvné strany

### Prenajímateľ:

**Mesto Senec, Mierové námestie 8, 903 01 Senec**  
v zastúpení: Ing. Karol Kvál – primátor mesta  
IČO: 003 050 65  
Bankové spojenie: Dexia banka a.s.  
Číslo účtu: 6602827002/5600

/ďalej len „prenajímateľ“/

### Nájomca:

**Obchodné meno: Zoltán Takács –KAMENO\_SOCHÁRSTVO-PYRAMÍDA**  
Fraňa Kráľa 36  
903 01 Senec  
IČO: 35 199 024  
Živnostenský register: OÚ Senec  
číslo: 108 - 6091  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:

/ďalej len „nájomca“/

/prenajímateľ a nájomca ďalej spolu tiež „zmluvné strany“/

Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov /ďalej len „zmluvu“/

## Čl. II. Predmet a účel zmluvy

- 1) Prenajímateľ je podľa listu vlastníctva č. 2800, k.ú. Senec výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súpisné číslo 1259 na Krátkej ulici, vedenej na parcele č. 684/1 na Katastrálnom úrade v Senci, Správa katastra Senec, katastrálne územie Senec.
- 2) Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy uvedenej v bode 1 tohto článku o podlahovej ploche 46 m<sup>2</sup>.
- 3) Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania a to na účely prevádzkovania kamenárskej dielne a nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu odplatu podľa čl. III tejto zmluvy.
- 4) Nájomca si predmet nájmu prezrel a tento v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie od prenajímateľa preberá.

- 5) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel vedený v bode 3. tohto článku v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

### Čl. III.

#### Nájomné a jeho splatnosť

- 1) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu podľa tejto zmluvy a v súlade s ustanovením čl. I. prílohy č. 3 k VZN č. 3/2009 o hospodárení s majetkom mesta nasledovne:  
 $18 \text{ € /m}^2/\text{rok} \times 1,15(\text{koeficient zóny}) \times 0,7(\text{koeficient stavebo-technického vybavenia priestorov}) \times 46 \text{ m}^2 = 666,54 \text{ € / rok.}$  (slovom: šesťstošesťdesiatšesť euro päťdesiatštyri centov) (t.j 20 080,184 Sk ) (konverzný kurz 1 EURO = 30,1260 Sk) a to do 31.3. príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa.  
**Alikvotná časť nájomného za rok 2009 činí 333.27 € (10 040.092 Sk)** a je splatná do 30 dní od podpísania tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami na účet prenajímateľa.
- 2) V prípade omeškania so splátkou nájomného sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá vyššie uvedená výška nájomného sa každý rok upraví /zvýši/ percentuálne o sumu rovnajúcu sa 100% výške medziročnej inflácie oznámenej štatistickým úradom SR za rok, ktorý predchádza roku, v ktorom sa zvyšuje nájom, pričom po prvý krát sa bude nájomné upravovať v roku 2010 podľa inflácie za rok 2009. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria dodatok na takto zvýšené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bol uzatvorený dodatok k nájomnej zmluve. Dodatok vypracuje prenajímateľ ihneď po tom, ako bude zverejnená štatistickým úradom medziročná miera inflácie. Nájomca sa dodatok zaväzuje podpísať do desiatich dní od jeho doručenia. Nepodpísanie dodatku je dôvodom na odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, pričom samotné odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia prejavu vôle prenajímateľa o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
- 4) Pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek platba nájomcu v prospech prenajímateľa považuje za splnenú v deň jej odpísania z účtu nájomcu, deň úhrady do pokladne MsÚ Senec alebo deň úhrady uvedený na poštovej poukážke.

### Čl. IV.

#### Doba trvania nájomného vzťahu

- 1) Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.07.2009.
- 2) K dátumu začatia nájmu pripraví prenajímateľ predmet nájmu k odovzdaniu a prevzatiu. Nájomca prevezme predmet nájmu do užívania osobne, na mieste, za súčasnej prehliadky prenajatých priestorov.
- 3) Nájomnú zmluvu môžu prenajímateľ a nájomca písomne vypovedať. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať najmä z dôvodov ak :
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať najmä z dôvodov ak:
- f) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
  - g) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - h) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy
- 4) Výpovedná lehota podľa bodu 3. tohto článku je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa z dôvodu omeškania o viac ako jeden mesiac s úhradou nájomného, alebo služieb spojených s nájmom, alebo zálohovej platby za služby spojené s nájmom je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
  - 5) Nájomný vzťah môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
  - 6) Nájomné zaniká zo zákona z dôvodov uvedených v § 14 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## Čl. V. Ostatné dojednania

- 1) Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
- 2) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 3) Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu a drobnými opravami. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do 5 dní od ich zistenia akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k ich prevedeniu.
- 4) Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5) Za zabezpečenie úloh a povinností z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v predmete nájmu odo dňa prevzatia predmetu nájmu nájomcom, zodpovedá nájomca týchto priestorov.
- 6) Za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v predmete nájmu zodpovedá prenajímateľ, okrem úloh a povinností, ktoré podľa tejto zmluvy je povinný zabezpečiť nájomca. Nájomca je povinný na úseku požiarnej ochrany vypracovať interné predpisy na úseku ochrany pred požiarmi nadväzujúce na predpisy prenajímateľa, zabezpečovať pravidelné školenie a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarmi svojich zamestnancov, určiť miesto ohlasovania požiarov.
- 7) Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a iné/
- 8) Nájomca je povinný v zmysle príslušných predpisov v predmete nájmu zabezpečovať všetky revízie elektrických zariadení používaných nájomcom.

- 9) Nájomca bol oboznámený s predpismi riešiacimi evakuáciu osôb /požiarny evakuačný plán/ a so spôsobom ohlásenia požiaru /požiarny poplachové smernice/. Nájomca je povinný oboznámiť svojich zamestnancov s uvedenými predpismi.
- 10) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi závady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na zdravý osôb a majetku. Do odstránenia týchto závad sa nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí.
- 11) Nájomca prehlasuje, že poistí svoj majetok vnesený do predmetu nájmu proti všetkým bežným rizikám, najmä proti krádeži, poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, poškodeniu požiarom a pod. Pokiaľ si nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám nájomca a prenajímateľ nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody nájomcovi nahradiť. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosti prenajímateľa uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 12) Nájomca je oprávnený 24 hodín denne využívať predmet nájmu prenajatý na základe tejto zmluvy, t.j. po celú túto dobu mu bude umožnený vstup a odchod z nehnuteľnosti.

#### Čl. VI.

#### Podnájom a prechod nájmu

Nájomca môže priestory alebo ich časť, ktoré sám v rámci svojej prevádzky efektívne nevyužíva, dať do podnájmu tretej osobe, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

#### Čl. VII.

#### Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s čl. IV. bod I. tejto zmluvy.
- 2) Vzájomné práva a povinnosti účastníkov zmluvy bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných rovnopisoch, z toho po dvoch pre každého účastníka zmluvy.
- 4) Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

V Senci, dňa 1.7.2009

V SC, dňa 1.7.2009

Ing. Karol Kiváň  
primátor



Zoltán Takács  
podnikateľ



## D o d a t o k   č . 1

### k nájomnej zmluve č. 2/2009/NP

zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Mesto Senec  
Mierové námestie 8  
903 01 Senec

V zastúpení: Ing. Karol Kvál, primátor mesta

IČO: 00 305 065

Bankové spojenie: Dexia Banka Slovensko a.s.

číslo účtu: 6602827002/5600

Variabilný symbol: 6401

#### Nájomca:

**Obchodné meno:** Zoltán Takács –KAMENO\_SOCHÁRSTVO-PYRAMÍDA  
Fraňa Kráľa 36  
903 01 Senec

IČO: 35 199 024

Živnostenský register: OÚ Senec

číslo: 108 - 6091

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

**V súlade s ustanovením čl. III. ods. 3) nájomnej zmluvy č. 2/2009/NP sa táto mení a dopĺňa takto:**

1. V článku III. Nájomné a jeho splatnosť sa pôvodný text ods. 1 vypúšťa a nahrádza sa nasledovným ustanovením:

„1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu podľa tejto zmluvy a v súlade s ustanovením čl. I. a čl. III, prílohy č. 3, k VZN č. 3/2009 o hospodárení s majetkom mesta nasledovne:  
 $18,29 \text{ € /m}^2/\text{rok} \times 1,15(\text{koeficient zóny}) \times 0,7 (\text{koeficient stavebo-technického vybavenia priestorov}) \times 46 \text{ m}^2 = 677,28 \text{ € / rok.}$  (slovom: šesťstosedemdesiatsedem euro dvadsaťosem centov) a to do 31.3. príslušného kalendárneho roka na účet prenajíateľ'a.“

**Ostatné ustanovenia zmluvy zostávajú nezmenené.**

1. Tento dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po podpísaní dodatku.
2. Dodatok č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy č. 2/2009/NP.
3. Dodatok č. 1 je vyhotovený v 4 exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po 2 exempláre.

21 JAN 2010

V Senci, dňa .....

V Senci, dňa 1.2.2010

.....  
Ing. Karol Kyál 29  
primátor



.....  
Zoltán Takács  
podnikateľ

Takács