

## **ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.  
o nájme a podnájme nebytových priestorov

### **I. Zmluvné strany**

#### **Prenajíateľ :**

Názov : Satina s.r.o.

Bratislavská 79, 902 01 Pezinok

IČO : 34 124 616

DIČ : 34 124 616 / 608

V zastúpení : Ing. Jozef Satina

ďalej len ako prenajíateľ

Bankové spojenie :

Tatru banka a.s. Bratislava / Pezinok

IBAN : SK 1100 0000 0026 2540 0345

email: faktury@satina.sk

#### **Nájomca :**

„JESEŇ ŽIVOTA,, Zariadenie sociálnych služieb Levice

Družstevnícka č.22 934 01 Levice

v zastúpení : Mgr. : Anna Psárská, riaditeľka

ďalej len ako nájomca

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN :SK75 8180 0000 0070 0032 9166

email: jesenzivotalv@gmail.com

### **II. Predmet a účel zmluvy**

Predmetom zmluvy je prenajatie nehnuteľnosti a pozemkov (nebytových priestorov), na parcele č.p.717 nachádzajúcej sa v k.ú Krupina na LV č. 244 /List vlastníctva - viď príloha č.1/ vo výmere 1019 m<sup>2</sup> plochy a nebytových priestorov - 3 podl. murovaná budova / penzión/ vo výmere základovej plochy 210 m<sup>2</sup>, a ostatného príslušenstva, ktoré sa nachádza na prenajatej ploche / žumpa, studňa, 2 ks unimobuniiek a pod./ Uvedené nehnuteľnosti spolu so zariadením sa dávajú do nájmu nájomcovi, za účelom ich využitia ako priestory na podnikateľské účely nájomcu - prevádzkovanie penziónu, v súlade s jeho predmetom činnosti, ktorú má zapísanú vo Výpise z obchodného registra (Živnostenský list - viď príloha č.2). Adresa predmetu nájmu : ulica B. Tablica 76, 962 71 Dudince.

### **III. Čas trvania nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 3.8.2020 do 3.12.2020

2. V prípade, že aspoň jedna zo strán tejto zmluvy nevyhlási do 30 dní pred predpokladaným ukončením nájmu, že trvá na skončení tejto nájomnej zmluvy, má sa za to, že sa zmluva predlžuje vždy na dobu **2 mesiacov**. Nájom sa potom končí uplynutím tejto doby.
3. Vyhlásenie o záujme ukončiť nájom musí byť urobené písomnou formou a doručené druhej zmluvnej strane.
4. V prípade ak sa prenajímateľ a nájomca dohodnú na odpredaji predmetu nájmu, nájom sa potom skončí dňom podpísania kúpno predajnej zmluvy a po zaplatení kúpnej ceny, ktorá bude predmetom samostatnej kúpno predajnej zmluvy, do rúk nájomcu dňom zápisu do katastra nehnuteľnosti.
5. Nájomca si vyhradzuje právo prednostného odkúpenia predmetu nájmu po skončení doby nájmu, v prípade rovnosti finančných ponúk. Právo prednostnej kúpy je obmedzené ukončením doby nájmu t.j. do 30.11.2020.

#### **IV. Výška, splatnosť a spôsob platenia úhrady za nájom a poskytnuté služby.**

1. Výška úhrady za nájom sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle platného zákona o cenách a v spojitosti s uznesením mesta Dudiniec /Výpočtový list - viď príloha č..3
2. Nájomné v období za prvé 4 mesiace nájmu t.j. do 30.11.2020 je mesačné a je splatné jednorázovo, do 3 dní po podpísaní zmluvy a vydaní súhlasu miestnych samosprávnych orgánov štátu na predmet podnikania, v dohodnutej sume podľa výpočtového listu /viď príloha č.3/, najneskôr však do 3.8.2020.
3. Predmet nájmu bude nájomca preberať až po zaplatení nájmu podľa čl.IV bodu č.2 na základe odovzdávacieho protokolu.
4. V prípade predĺženia zmluvy ďalšie nájomné až do konca prenajatého obdobia, tj. do 31.03.2021 je vypočítané ako 2 mesačné nájomné a je splatné v dvoch rovnakých splátkach, k 30.11. 2020 k 31.01.2021 do rúk prenajímateľa v dohodnutej sume /Výpočtový list – viď príloha č.3/.
5. V sume úhrady za nájom je zahrnutá čistá úhrada za prenajaté nehnuteľnosti podľa LV č. 244 a zariadenie v nájme /viď príloha č.1 /.
6. Náklady za odvoz smetí, vývoz odpadu zo žumpy resp. ďalšie náklady za služby súvisiace s nájmom priestorov bude hradiť nájomca osobitne, /podľa skutočne odobratého množstva, ktoré bude vyjadrené vo faktúrach dodávateľov . služieb/, na základe refakturovaných faktúr prenajímateľovi, v termíne najneskôr do splatnosti tej ktorej faktúry. Telefónne poplatky budú hrazené osobitne nájomcom priamo na účet telekomunikácii.
7. Náklady na energiu/voda,plyn,el.energia/ budú faktúrované prenajímateľom mesačne podľa skutočne odobraného množstva.
8. Dodávané energie, ktoré sú dodávateľmi faktúrované zálohove, sú tieto platby splatné do 7 dní po obdržaní faktúry od prenajímateľa, najneskôr však do termínu splatnosti príslušnej faktúry.

9. Nájomca bude úhradu za nájom a ostatné platby súvisiace s predmetom nájmu uhrádzať v stanovených termínoch do rúk prenajímateľa. Ak nájomca neuhradí platby uvedené v tejto zmluve, jej prílohách a výpočtových listoch, najmä úhrady za nájom a energie v čase, aký bol dohodnutý v tejto zmluve a dostane sa do omeškania, prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomníkovi za každý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy.

10. V prípade meškania platieb o viacej ako 14 dní je prenajímateľ zmluvne dohodnutý v tomto bode tejto zmluvy s nájomcom na možnosti jednostrannej výpovede zo strany prenajímateľa nájomcovi, podľa uváženia prenajímateľa v termíne do 30 dní po uplynutí splatnosti faktúr za nájom resp. dodané energie a služby.

#### **V. Práva a povinnosti zmluvných strán.**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že odovzdá nájomcovi nehnuteľnosť a pozemok – nebytový priestor podľa čl.II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca podľa obhliadky vyhlasuje, že prenajaté priestory sú spôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomníka pri užívaní prenajatých priestorov.
4. Nájomca je povinný užívať hore uvedené nebytové priestory len v rozsahu a spôsobe dohodnutom v tejto zmluve, resp. jej dodatkov, t.j. na prevádzkovanie penzionu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s bežným udržiavaním prenajatých priestorov, vrátane drobných opráv. Bez písomného súhlasu nájomcu nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné zmeny a úpravy.
6. Nájomca berie na vedomie, že pre výkon svojich podnikateľských aktivít v prenajatých priestoroch je povinný zabezpečiť si na svoje náklady príslušné povolenia a súhlasy štátnych a samosprávnych orgánov, pričom v podnikaní koná v celom rozsahu na vlastnú zodpovednosť. Prenajímateľ nepreberá žiadne záruky za záväzky, ktoré vzniknú v dôsledku podnikateľských aktivít nájomníka alebo v súvislosti s jeho prevádzkou v prenajatých priestoroch. V spojitosti s § 3 ods. 2 zákona č. 116/90 Zb. požiada nájomca o súhlas od Mestského úradu Dudiniec s nájmom nebytových priestorov na prevádzkovanie služieb v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca sa zaväzuje po dobu nájmu poistiť svoj majetok potrebný na podnikanie umiestnený v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy BOZP a PO, a vykonávať údržbu prostriedkov BOZP a PO. Ak nedodržaním predpisov vznikne škoda prenajímateľovi, nájomca ju uhradí v celom rozsahu.
9. Nájomca nesie zodpovednosť za zavinené škody na majetku prenajímateľa a je povinný riadne sa starať o predmet nájmu. Zaväzuje sa nahradiť všetky škody na majetku, ktoré vzniknú jeho zavinením.

10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prehliadnúť prenajaté priestory, aby sa mohol presvedčiť o spôsobe ich využívania a udržiavania.
11. Prenajímateľ môže požadovať nápravu, prípadne jednostranne ukončiť zmluvu v termíne podľa svojho uváženia ak sa priestory nevyužívajú primerane povahe určenia a dohovorenému účelu činnosti.
12. Nájomca sa zaväzuje, že v období prenájmu vykoná opravy (napríklad opraví poškodené zámky na oknách a dverách, vymení nesvietiace žiarovky a svietidlá, opraví zatekajúcu strechu, prípadne poškodené vodovodné armatúry a WC, poškodené drevené zábradlia na balkónoch, betónový plot, dokončenie opravy unimobuniiek, udržiavať poriadok na nádvorí a zatravnené plochy, oplatenie a pod. ... ), ktoré pred ich vykonaním písomne odsúhlasí s prenajímateľom. Tieto opravy vykoná nájomca na vlastné náklady a bez náhrady.
13. Nájomca sa zaväzuje, že priebežne pravidelne mesačne, bude vytvárať na účte prenajímateľa rezervný fond vo výške 1500,- € mesačne, až do skončenia doby nájmu, na prípadné poškodenie predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Stav v čase prenajímania bude zadokumentovaný fotografiami, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami a bude tvoriť prílohu č.5 tejto zmluvy. V prípade odkúpenia predmetu nájmu bude takto vytvorený fond vrátený nájomcovi, resp. odpočítaný z dohodnutej sumy za kúpu prenajatej nehnuteľnosti. Prehodnotenie výšky rezervného fondu bude vykonané v marci 2021 na podnet prenajímateľa.
14. Nakoľko nájomca má rozpracované s niekoľkými opravárenskými a výrobnými spoločnosťami vylepšenie prenajatej budovy / *generálnu opravu strechy, zateplenie budovy a výmenu drevených okien a dverí ...*, z tohoto dôvodu si vyhradzuje právo v priebehu nájmu tieto realizovať. Prenajímateľ bude na tieto skutočnosti včas upozornení.

## **VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu pred uplynutím času nájmu písomne vypovedať zmluvu len v zmysle § 9 ust. zákona č. 116/1990 Zb.
3. Nájom sa môže skončiť tiež vzájomnou dohodou zmluvných strán.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, so zanechaním úprav na ktorých sa zmluvné strany dohodli, resp. sa v písomných dodatkoch k tejto zmluve dohodnú v súlade s inými článkami a bodmi tejto zmluvy.
5. V prípade predčasného ukončenia nájmu pred 30.11.2020 sa zmluvné strany dohodli, že nájom, za nehnuteľnosť a hnutelné veci bude splatený na účet prenajímateľa do 30.11.2020, tak ako keby prenájom plynule pokračoval do 30.11.2020.
6. Povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu nevznikne nájomcovi ani prenajímateľovi v prípade výpovede z dôvodu živeľnej pohromy alebo iných podobných okolností, ktoré by bránili nájomcovi v činnosti na ktorú si predmet nájmu prenajal.

## **VII. Ostatné ujednania**

1. Zmluvné strany sa dohodli na zložení zálohy nájomcom do rúk prenajímateľa vo výške 2.500,- € + DPH. Záloha bude slúžiť na čerpanie energií a služieb, ktoré nájomca v priebehu nájmu bude odoberať. Záloha bude trvalá a zučtovaná bude až po ukončení nájomného vzťahu. Prenajímateľ z

nej bude uhrádzať priebežne, podľa čerpania a nábehu jednotlivých platieb, platby za tieto energie resp. služby. Záloha bude doplňovaná nájomcom o vyfakturované energie a služby v súlade s touto zmluvou.

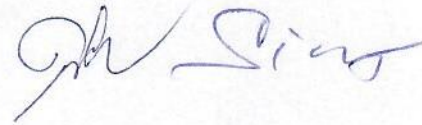
### VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/ 1990 Zb. v platnom znení a jeho neskorších zmien a doplnkov ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom vydania príslušných povolení miestneho samosprávneho štátneho orgánu.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len formou písomného dodatku k tejto zmluve..
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, na základe pravej a slobodnej vôle a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú svojimi podpismi.

- Príloha č. 1 List vlastníctva
- č. 2 Výpis z OR prenajímateľa a Živnost. list nájomcu
  - č. 3 Výpočtový list
  - č. 4 Zoznam odovzdaných vecí a protokol o dovozdaní HIM a DHIM
  - č. 5 Fotodokumentácia predmetu prenájmu k 1.3.2003
  - č. 6 Inventúrny súpis vzatý do prenájmu na používanie

3. 8. 2020

dettor 4



Nájomca :



Prenajímateľ :



**Výpočtový list - príloha č. 3**

k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi

Satina s.r.o.  
 Bratislavská 79  
 902 01 Pezinok  
 ďalej ako prenajímateľ

a

„JESEŇ ŽIVOTA,, Zariadenie sociálnych služieb Levice  
 Družstevnícká č. 22  
 934 01 Levice  
 ďalej ako nájomca

Výška úhrady za nájom sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle platného zákona o cenách a v spojitosti s uznesením mesta Dudiniec, podľa tohoto splátkového kalendára :

1./ Nájomné za prenajaté nehnuteľnosti podľa zmluvy :

- mesačne, tj. od 4.8.2020 do 3.12.2020 1.800,- € + DPH = celkom 2.160 €  
 Slovom Jedentisícosemsto EUR + DPH = celkom Dvetisícstošesťdesiat EUR

Splatné: 1. splátka 5.8.2020 1.800,- € + DPH = celkom 2.160 €  
 Slovom Jedentisícosemsto EUR + DPH = celkom Dvetisícstošesťdesiat EUR

2. splátka 25.08.2020 1.800,- € + DPH = celkom 2.160 €  
 Slovom Jedentisícosemsto EUR + DPH = celkom Dvetisícstošesťdesiat EUR

3. splátka 15.09.2020 1.800,- € + DPH = celkom 2.160 €  
 Slovom Jedentisícosemsto EUR + DPH = celkom Dvetisícstošesťdesiat EUR

4. Splátka 15.10.2020 1.800,- € + DPH = celkom 2.160 €  
 Slovom Jedentisícosemsto EUR + DPH = celkom Dvetisícstošesťdesiat EUR

- pre prípadné ďalšie prenajaté obdobia : 2- mesačná splátka, vždy na začiatku prenajatého obdobia , najneskor však do 1 dňa budúceho prenajatého 2-mesačného obdobia.

4 000,- €

2./ Nájomné za prenajatý hnutelný majetok podľa inv. zoznamu:

1. splátka 500,00 € + DPH = celkom 600,- €.. Slovom Šesťsto EUR... splatná dňa.....5.8.2020.

2. splátka 500,00 € + DPH = celkom 600,- €.. Slovom Šesťsto EUR... splatná dňa...25.8.2020

3. splátka 500,00 € + DPH = celkom 600,- €.. Slovom Šesťsto EUR... splatná dňa... 15.9.2020

4. splátka 500,00 € + DPH = celkom 600,- €.. Slovom Šesťsto EUR... splatná dňa...15.10.2020.

3. Úhrad

V Pezinku

Prenajímateľ

Nájomca :

Príloha č. 4  
Inventúrny súpis odovzdaných a prevzatých vecí.

SATINA s.r.o  
Bratislavská 79  
902 01 Pezinok  
IČO : 34 124 616  
ako prenajímateľ

a

„JESEŇ ŽIVOTA,, Zariadenie socialných služieb Levice  
Družstevnícká č.22  
934 01 Levice  
ako nájomca

---

Jedáleň :

stolík	6 ks
obrusy	6 ks
stoličky	26 ks

Kaviareň

stol veľký	1 ks
stoly gulaté	4 ks
stoličky	12 ks
kreslá	4 ks
obrusy	5 ks
barový pult	1 ks
polica nad barovým pultom	1 ks
kovový vešiak	1 ks
krb tehlový	1 ks
hasiací prístroj	1 ks

chodba spodná :

stol	1 ks
obrus	1 ks
stoličky	3 ks
hasiací hydrant v stene	1 ks

Kotolňa :

Plynové kotly ,Modratherm,	2 ks
zásobníky na teplú vodu	2 ks
umyvadlo keramické	1 ks
výlievka vody	1 ks
drevený regál	1 ks
drevená skriňa	2 ks
hasiací prístroj	1 ks

} OPOTRABOVANÉ

## Práčovňa :

skrine	3 ks	
regál drevený	1 ks	
stoly	2 ks	

POTREBUJEME

## WC dámské

toaleta	1 ks
umyvadlo	1 ks

## WC pánské

toaleta	1 ks
umyvadlo	1 ks

## Kuchyňa :

mikrovlnka	1 ks
regál 5-priečkový	1 ks
regál veľký	1 ks
veľká polica	1 ks
drevené stoly pracovné	4 ks
stol na krájanie masa drevený	1 ks
plynové šporáky	2 ks
elektrický šporák	1 ks
antikorové umyvadlá	2 ks
umyvadlo keramické	1 ks
odsávač pary	1 ks
varná kanvica	1 ks
ladnička + mraznička	1 ks

## Špajza 1 :

drevená polica 5-priečková	1 ks
ladnička	1 ks
mraznička	1 ks
mraznička + ladnička	2 ks

## Špajza 2 :

mraznička	1 ks
stol	1 ks
skriňa	1 ks

## 1- poschodie :

## Sauna

el. saunové kachle	1 ks
vybavenie sauny policami na ležanie	2 posch.
Sprchový kút	1 ks
kreslo kožené	1 ks
polica drevená	12 ks
hasiací prístroj	1 ks



## Izba č. 1

WC + sprcha + umyvadlo	1 ks
posteľ	2 ks
nočný stolík	2 ks
skriňa 2 krídlová s vešiakmi	1 ks
Tv stolík	1 ks
nočné lampy	2 ks
konferenčný stôl	1 ks
stoličky	2 ks
klúč na zamikanie dverí	1 ks
okenné záclony a závesy	1 pár
vešiaková stena	1 ks
koberce	
zrkadlo	1 ks

## Izba č. 2

detto ako izba č 1, miesto okenných závesov sú lamely + tepelný žiarič v kúpeľni	1 ks
---	------

## Izba č.3

detto ako izba č. 2

## Izba č. 4

detto ako izba č. 2

## Izba č. 5

detto ako izba č. 2

## Rehabilitačná miestnosť

sprcha	1 ks
keramické umyvadlo	1 ks
toaleta	1 ks
polička odkladacia	1 ks
vírivá vaňa	1 ks
konferenčné stolíky	2 ks
polica	2 ks

## Chodba na 1 podlaží

okenne závesy a zásteny	1 pár
koberce	
recepčný pult	1 ks

## 2 poschodie

## Chodba na 2 podlaží

koberce	
protipožiarný hydrant v stene	1 ks

Izba č. 6

detto ako izba č. 2

Izba č. 7

detto ako izba č. 2

Izba č. 8

detto ako izba č 2 bez žiariča v kúpelni

Izba č. 9

detto ako izba č. 8

Izba č. 10

detto ako izba č. 8

Izba č. 11

detto ako izba č. 8

Izba č. 12 – 2- izbový apartman

sedačka	1 ks
stolík konferenčný	1 ks
obývačkové skrinky	1 sada
vešiaková stena	1 ks

manželská postel	1 ks
nočné stolíky	2 ks
drevená skрина	1 ks
nočné lampy	2 ks

sprchový kút	1 ks
toaleta	1 ks
keramické umyvadlo	1 ks
odladacia polica	1 ks
zrkadlo	1 ks

V posteliach

paplony	24 ks
vankúše	19 ks

Unimobunka č.1

toaleta	1 ks
keramické umyvadlo	1 ks
hliníkový rebrík 3 dielný	1 ks
fúrik	1 ks
pozinkované atikove plechy	12 ks

stolík	1 ks
stoličky	11 ks
lopata	2 ks
krompáč	1 ks
vodováha	1 ks
zmeták	2 ks

Unimobunka č. 2

sieťové dvere na balkonové dvere 12 ks

Súčasne sa odovzdávajú aj tieto kľúče od nehnuteľnosti

brána hlavná od prenajatého priestoru	1 ks
branka malá	1 ks
branka z bočnej strany	1 ks
kľuč od unimobuniek	1 ks
kľuč od hlavných dverí do budvy	1 ks
kľuč od vedľajšieho vchodu do budovy	1 ks
kľuč od balkonu a od izieb sú vo dverách po 1 ks	1 ks

Stavy: elektřina 00000595 kW  
voda  $\varnothing$  m<sup>3</sup>

plyn 1786 m<sup>3</sup>

V Dudinciach 3.8.2020

Odovzdávajúci :



Preberajúci .

„JES... TA“,  
Zariadenie sociálneho zariadenia, Levice  
Družstevnícka 834 80 Levice  
-1-