

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších právnych predpisov

---

## **Prenajímateľ:**

Meno a priezvisko: **Ing. Katarína Lovásová**

Rodená:

Trvalý pobyt:

Rodné číslo:

Dátum narodenia:

Štátne občianstvo:

*(ďalej ako „Prenajímateľ 1“)*

Meno a priezvisko: **Ing. Juraj Lovás**

Rodený:

Trvalý pobyt:

Rodné číslo:

Dátum narodenia:

Štátne občianstvo:

*(ďalej ako „Prenajímateľ 2“)*

Spoločné číslo účtu:

Spoločná kontaktná osoba: **Ing. Katarína Lovásová**

Spoločný e-mail:

*(ďalej spolu ako „Prenajímatelia“)*

a

## **Nájomca:**

Názov: **obec Rovinka**

Sídlo: **Hlavná 350/95, 900 41 Rovinka, SR**

IČO: **00 305 057**

Štatutárny orgán: **Milan Kubeš, starosta**

Kontaktná osoba: **Ing. Tomáš Káčer**

E-mail: [kacer@obecrovinka.sk](mailto:kacer@obecrovinka.sk)

*(ďalej ako „Nájomca“)*

uzatvárajú dnešného dňa túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov *(ďalej ako „Zmluva“)*  
nasledovného znenia:

## **Článok I. Predmet nájmu**

- 1.1 Prenajímatelia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Senec, v obci Rovinka, v katastrálnom území Rovinka, zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 61, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, a to:
- stavby**, so súpisným číslom 48, druh stavby iná budova, ktorá je postavená na parcele registra „C“, parcelné číslo 1346/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 225 m<sup>2</sup> a **stavby** bez súpisného čísla, druh stavby iná budova, ktorá je postavená na parcele registra „C“, parcelné číslo 1347/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 57 m<sup>2</sup> *(ďalej spoločne ako „Budova“)*;
  - pozemku**, parc. registra „C“, parc. číslo 1347/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 403 m<sup>2</sup> a **pozemku**, parc. registra „C“, parc. číslo 1346/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 84 m<sup>2</sup> *(ďalej spoločne ako „Záhrada“)*.

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľov prenechať Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v Budove o celkovej výmere **252 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa na 1. NP Budovy, ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1 (*d'alej spolu ako „Nebytové priestory“*) a Záhradu (*d'alej spolu ako „Predmet nájmu“*) a záväzok Nájomcu uhrádzať dojednané nájomné vo výške a spôsobom upraveným v čl. IV. tejto Zmluvy.
- 1.3 Prenajímateľa sú povinní odovzdať a Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať na výzvu Prenajímateľov, najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. O prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany preberací protokol, ktorého súčasťou bude aj záznam stavov meračov energií. V protokole sa uvedie tiež stav nebytových priestorov a huteľných vecí, ktoré boli spolu s Nebytovými priestormi odovzdané Nájomcovi do užívania.
- 1.4 Nájomca potvrdzuje, že Predmet nájmu si obhliadol a je spôsobilý na dohovorené užívanie a Prenajímateľa nemajú žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia Predmetu nájmu pre užívanie Nájomcom.

## **Článok II. Účel nájmu**

- 2.1 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne na účely zriadenia a prevádzky materskej školy. Za týmto účelom je Nájomca oprávnený na Predmete nájmu vykonať Stavebné úpravy definované v článku V. tejto Zmluvy. Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa toho bodu Zmluvy je povinný zabezpečiť si Nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 2.2 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov zmeniť účel využitia Predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný.
- 2.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné súhlasy a povolenia, vrátane súhlasného rozhodnutia obce Rovinka a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava súvisiace so zriadením prevádzky Nájomcu, a ostatné potrebné povolenia na zriadenie materskej školy (*d'alej ako „Povolenia“*), vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľom kópiu každého povolenia, alebo jeho dodatku, bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy. Nájomca týmto potvrdzuje, že Prenajímateľa neposkytli Nájomcovi žiadne záruky vo vzťahu k získaniu povolení, ale poskytnú Nájomcovi všetku súčinnosť, ktorú možno od nich spravodlivo požadovať. Nájomca zodpovedá Prenajímateľom za to, že nestratí spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si Predmet nájmu prenajal. V prípade, že nájom sa skočí pred uplynutím doby nájmu výpoveďou z nájmu alebo odstúpením od tejto Zmluvy z dôvodu, že Nájomca stratil spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si nájomca Predmet nájmu prenajal je Nájomca povinný za porušenie povinnosti nestratiť spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške nájomného, na ktoré by vznikol Prenajímateľom, nárok za dobu od predčasného skončenia nájmu do uplynutia dohodnutej doby nájmu.
- 2.4 Prenajímateľa vyhlasujú, že Predmet nájmu je skolaudovaný.

## **Článok III. Doba nájmu**

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na tri (3) roky odo dňa protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže opakovane požiadať o jednorazové predĺženie trvania Zmluvy za podmienok tejto Zmluvy o jeden (1) ďalší rok. Ak Nájomca využije svoje právo opcie na

predĺženie Zmluvy, je nutné aby tak urobil písomným vyhlásením zaslaným Prenajímateľom najneskôr tri (3) mesiace pred koncom doby trvania nájmu. Doručením vyhlásenia o uplatnení opcie sa trvanie tejto Zmluvy považuje za predĺžené o jeden (1) rok za rovnakých podmienok. O takéto predĺženie môže Nájomca požiadať bez zmenených podmienok maximálne dva (2) krát po sebe.

- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na opätovné jednorazové predĺženie trvania Zmluvy po vyčerpaní možností podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy, a to písomným zaslaním a doručením žiadosti o predĺženie najneskôr tri (3) mesiace pred ukončením nájmu, pokiaľ si zmluvné strany dohodnú nové obchodné podmienky nájmu.

#### **Článok IV. Nájomné, prevádzkové náklady, zábezpeka**

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Predmet nájmu v celkovej výške **2 500,00 EUR bez DPH** (slovom dvetisícpäťsto eur) mesačne (*d'alej ako „Nájomné“*).
- 4.2 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na úhradu všetkých finančných nárokov Prenajímateľov v zmysle tejto Zmluvy je určený účet Prenajímateľov uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne neskôr spoločne písomne oznámený Nájomcovi pre prípad zmeny (*d'alej ako „Účet Prenajímateľov“*).
- 4.3 Nájomné je splatné vždy za mesiac vopred, a to do štrnásteho (14.) dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľmi. Za deň úhrady sa považuje deň, keď boli finančné prostriedky pripísané na Účet Prenajímateľov uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné za prvý mesiac bude uhradené v alikvotnej výške do piatich (5) pracovných dní od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi.
- 4.4 Výška Nájomného môže byť jednostranne upravovaná Prenajímateľmi v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene.
- 4.5 Nájomca je povinný platiť prevádzkové náklady za služby a energie súvisiace s užívaním Predmetu nájmu, a to priame náklady podľa skutočnej nameranej spotreby na samostatných meračoch, a to vodu, elektriku, plyn, odvod zrážkovej vody, dodávku vody pre sadové úpravy a odvoz a likvidáciu odpadu. Zmluvné strany sa dohodli, že pri uzatvorení tejto Zmluvy je výška preddavku na tieto prevádzkové náklady stanovená na sumu vo výške **1 000,00 EUR** (slovom tisíc eur) mesačne (*d'alej ako „Prevádzkové náklady“*).
- 4.6 Prevádzkové náklady bude Nájomca uhrádzať preddavkovo v príslušnom mesiaci spolu s úhradou Nájomného, a to do štrnásteho (14.) dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľmi. Za deň úhrady sa považuje deň, keď boli finančné prostriedky pripísané na Účet Prenajímateľov.
- 4.7 Prenajímateľa sú oprávnení vykonať vyúčtovanie platieb Prevádzkových nákladov kedykoľvek počas doby nájmu. Prenajímateľa sú povinní najneskôr do 31.5. prebiehajúceho roka vypracovať a doručiť Nájomcovi vyúčtovanie platieb Prevádzkových nákladov. Zmluvné strany sú povinné zaplatiť druhej strane rozdiel vyplývajúci z vyúčtovania do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania Nájomcovi.
- 4.8 Výšku preddavkových platieb na Prevádzkové náklady v ďalšom kalendárnom roku nájmu určujú Prenajímateľa k 31.5. prebiehajúceho roka, podľa skutočných nákladov na energie, účtovaných dodávateľmi jednotlivých energií. Prenajímateľa sú oprávnení jednostranne Nájomcovi zvýšiť sumu preddavkových platieb na tieto náklady v prípade zvýšenia spotreby, cien služieb, energií a ďalších položiek Prevádzkových nákladov aj v prebiehajúcom roku, pokiaľ takáto zmena nastane.
- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zložiť do rúk Prenajímateľov kauciu vo výške **2 500,00 EUR** (slovom: dvetisícpäťsto eur) (*d'alej ako „Kaucia“*). Kaucia bude Nájomcom uhradená

prevodom na Účet Prenajímateľov, najneskôr v deň splatnosti prvého Nájomného. Úhradou sa rozumie pripísanie sumy Kaucie na Účet Prenajímateľov.

- 4.10 V prípade, že počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde na/v Predmete nájmu ku vzniku škody, za ktorú je v zmysle ustanovení tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov zodpovedný Nájomca, sú Prenajímateľa oprávnení uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody zo zloženej Kaucie.
- 4.11 V prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté Nájomné, preddavkové platby na Prevádzkové náklady, nedoplatky na vyúčtovaniach preddavkových platieb na Prevádzkové náklady riadne a včas, sú Prenajímateľa oprávnení uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej Kaucie.
- 4.12 O použití Kaucie spôsobom podľa bodu 4.10 a/alebo 4.11 tejto Zmluvy Prenajímateľa informujú písomne Nájomcu, pričom Prenajímateľa zároveň vyzvú Nájomcu na doplnenie Kaucie na pôvodnú výšku. Nájomca je povinný Kauciu doplniť najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľov Nájomcovi.
- 4.13 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľa sú oprávnení aj po skončení nájmu ponechať si Kauciu až do času vyúčtovania preddavkových platieb na Prevádzkové náklady podľa bodu 4.7 tejto Zmluvy a použiť Kauciu na úhradu prípadných nedoplatkov Nájomcu z vyúčtovania, prípadne iných pohľadávok Prenajímateľov voči Nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením Predmetu nájmu po skončení nájmu do stavu, ako je dohodnuté touto Zmluvou s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Časť Kaucie, ktorá nebude použitá podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy, spolu s preplatom dosiahnutým podľa vyúčtovania preddavkových platieb na Prevádzkové náklady sa Prenajímateľa zaväzujú vrátiť Nájomcovi do štrnástich (14) dní odo dňa vykonania vyúčtovania podľa bodu 4.7 tejto Zmluvy.

## **Článok V.**

### **Zmeny a stavebné úpravy Predmetu nájmu**

- 5.1 Prenajímateľa podpisom tejto Zmluvy udeľujú Nájomcovi neodvolateľný súhlas, aby Nájomca počas trvania nájmu uskutočnil na vlastné náklady, vlastnú zodpovednosť a podľa svojich potrieb všetky stavebné práce, zmeny a úpravy, potrebné k prispôsobeniu a užívaniu Predmetu nájmu na účel nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy, t.j. prevádzku materskej školy (*d'alej ako „Stavebné úpravy“*). Základný rozpis Stavebných úprav tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy, pričom jeho rozsah nie je záväzný, a môže byť doplnený ak technické, hygienické, alebo zákonné požiadavky na prevádzku materskej školy vyvolávajú potrebu ďalších Stavebných úprav, tu výslovne neuvedených. Vykonané Stavebné úpravy Predmetu nájmu sa budú spravovať rovnakým režimom ako vzťahy súvisiace s rekonštrukciou už existujúcich stavieb, a ich zabudovaním do Predmetu nájmu sa stávajú jeho súčasťou a do vlastníctva ich nadobúdajú Prenajímateľa, pričom Nájomca ich nie je povinný ani oprávnený po ukončení doby nájmu z Predmetu nájmu odstrániť. Vysporiadanie nárokov súvisiacich s investíciou Nájomcu do týchto vecí sa riadi ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 5.2 Stavebné úpravy realizuje Nájomca na svoje náklady, pričom vo vzťahu k Prenajímateľom nemá nárok na nahradenie týchto nákladov ani na vyplatenie zhodnotenia Predmetu nájmu pre prípad ukončenia trvania nájmu, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak.
- 5.3 V prípade, ak v období štyroch (4) mesiacov od ukončenia trvania nájmu podľa tejto Zmluvy Prenajímateľa prenechajú Predmet nájmu a/alebo akúkoľvek jeho časť do nájmu/prípadne umožnia prenechanie do podnájmu tretiemu subjektu za účelom prevádzky materskej školy a/alebo iného zariadenia slúžiaceho pre potreby maloletých detí, Prenajímateľa sa zaväzujú nahradiť Nájomcovi nároky za zhodnotenie Predmetu nájmu v sume 10 000,00 EUR (slovom desaťtisíc eur). Nárok Nájomcu je splatný v lehote tridsať (30) dní od doručenia výzvy Nájomcu Prenajímateľom na úhradu vzniknutého nároku.

- 5.4 Prenajímatelia sú povinní umožniť Nájomcovi realizovať Stavebné úpravy Predmetu nájmu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy. Prenajímatelia udeľujú Nájomcovi súhlas, aby si počas trvania nájmu zabezpečil všetky povolenia a súhlasy dotknutých úradov a organizácií v súvislosti so Stavebnými úpravami a sú povinní poskytnúť Nájomcovi pri tejto činnosti všetku potrebnú súčinnosť.
- 5.5 Prenajímatelia súhlasia s tým, aby bola táto Zmluva použitá pred orgánmi verejnej moci. Nájomný vzťah k Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy sa považuje za iné právo podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov.
- 5.6 Prenajímatelia sa týmto zaväzujú umožniť Nájomcovi, aby za účelom realizácie Stavebných úprav umiestnil na susedných pozemkoch v ich vlastníctve zariadenia nevyhnutné na dosiahnutie účelu nájmu. Prenajímatelia však nezodpovedajú za akékoľvek na tieto pozemky vnesené a/alebo osadené zariadenia, vybavenie alebo iné predmety Nájomcu alebo tretích osôb.
- 5.7 Pokiaľ Nájomca plánuje vykonať v Predmete nájmu iné stavebné úpravy ako sú uvedené v bode 5.1 tejto Zmluvy, je tieto Nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľov. Nájomca je povinný pred ich realizáciou predložiť Prenajímateľom na schválenie navrhnuté stavebné úpravy, harmonogram prác na úpravách Predmetu nájmu a projektovú dokumentáciu predmetu nájmu Nájomcu – v stupni realizačného projektu, v printovej a v digitálnej podobe (formát \*.dwg), vrátane interiérového vybavenia (*d'alej ako „Projektová dokumentácia Nájomcu“*), spracovanú odborne spôsobilou osobou. Projektová dokumentácia Nájomcu musí spĺňať technické a architektonické požiadavky Prenajímateľov, a musí byť zhotovená v dvoch fázach (predbežný a realizačný projekt). Prenajímatelia poskytnú Nájomcovi súčinnosť pri vypracovaní Projektovej dokumentácie Nájomcu. Prenajímatelia nezodpovedajú za správnosť, spôsob a súlad týchto úprav vykonávaných Nájomcom s príslušnými právnymi normami a predpismi a prenajímatelia nemajú žiadnu povinnosť opráv k vykonaným stavebným zmenám a zabudovaným zariadeniam nájomcu. Pri vykonávaní týchto úprav je Nájomca povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne a technické predpisy.
- 5.8 Pokiaľ si Stavebné úpravy podľa bodu 5.1 a stavebné úpravy podľa bodu 5.7 vyžadujú kolaudáciu, Nájomca je povinný doručiť v dvoch (2) vyhotoveniach Prenajímateľom po ich dokončení projekt skutočného vyhotovenia, kolaudačné rozhodnutie, ako i kompletnú projektovú dokumentáciu pre rekolaudačné konanie, resp. nové kolaudačné konanie, potvrdenú príslušným stavebným úradom, a to v lehote do (7) pracovných dní od právoplatnosti kolaudačného konania.
- 5.9 Nájomca má právo si uplatniť vo svojom účtovníctve príslušné účtovné a daňové odpisy, zodpovedajúce hodnote akýchkoľvek stavebných prác prípadne iných zhodnocovacích prác v Predmete nájmu, vykonaných na vlastné náklady so súhlasom Prenajímateľov.
- 5.10 Prenajímatelia nezodpovedajú za správnosť, spôsob a súlad úprav vykonávaných Nájomcom s príslušnými technickými a právnymi normami a predpismi .

## Článok VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Prenajímatelia sa zaväzujú odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie (okrem nevyhnutných Stavebných úprav) a zaväzujú sa ho v tomto stave udržiavať a umožniť Nájomcovi Predmet nájmu nerušene užívať.
- 6.2 Prenajímatelia majú právo priebežne kontrolovať Predmet nájmu a spôsob jeho využívania Nájomcom v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov využívať inak, ako je dohodnuté v bode 2.1 tejto Zmluvy.

- 6.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľom potrebu opráv, ktoré majú Prenajímatelia urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Drobné opravy Predmetu nájmu v hodnote do 50,00 EUR (slovom päťdesiat eur) /jednotlivo/ znáša Nájomca.
- 6.5 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas alebo na neurčitý čas do podnájmu len s písomným súhlasom Prenajímateľov. Predchádzajúci súhlas Prenajímateľov nie je potrebný vo vzťahu k subjektom, ktorých je Nájomca zriaďovateľom a/alebo v nich má majetkovú účasť, a to výhradne na účely materskej školy.
- 6.6 Okrem Stavebných úprav je Nájomca oprávnený vykonať iné ako drobné opravy alebo úpravy na Predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľov.
- 6.7 Nájomca je povinný bezodkladne hlásiť Prenajímateľom skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a zdravie osôb v objekte, príp. majetok.
- 6.8 Nájomca je povinný zabezpečovať údržbu Predmetu nájmu vrátane pravidelnej údržby záhrady vrátane trávnikov, zariadení a všetkých porastov.
- 6.9 Nájomca je oprávnený poistiť na vlastné náklady svoju prevádzku pre prípad jeho poškodenia počas trvania nájmu, ako i zodpovednosť za škodu spôsobenú v alebo na Predmete nájmu jeho prevádzkou. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady prijať všetky opatrenia v oblasti ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci. Poistenie Budovy ako majetku Prenajímateľov sú povinní zabezpečiť Prenajímatelia.
- 6.10 Revízie vyhradených technických zariadení (VTZ) – elektrické, zdvíhacie, tlakové a plynové a správu inžinierskych sietí v Budove zabezpečujú Prenajímatelia na svoje náklady. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať údržbu a servis všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia prípadne technických či technologických zariadení, ktoré sú Nájomcom inštalované alebo umiestnené v Predmete nájmu.
- 6.11 Nájomca nesmie:
- vykonávať práce a činnosti, ktoré môžu ohroziť bezpečnosť a zdravie osôb alebo majetok,
  - zasahovať do vyhradených technických zariadení (VTZ) – elektrické, zdvíhacie, tlakové a plynové (opravovať, prestavovať, meniť atď.), ako aj zasahovať do inžinierskych sietí.
- 6.12 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu. Nájomca nemá právo bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov umiestňovať na Predmete nájmu reklamné nápisy a reklamné pútače.
- 6.13 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľom alebo ním povereným osobám vstup do Predmetu nájmu y za účelom vykonania opráv, v prípade potreby odvrátenia alebo odstránenia porúch, havárií a prípadne ich následkov v termíne vopred dohodnutom s Nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímatelia sú oprávnení vstupovať do Predmetu nájmu za vyššie uvedeným účelom aj bez prítomnosti Nájomcu a bez jeho predchádzajúceho upozornenia iba v prípade, ak vec neznesie odklad, najmä ak hrozí riziko škody; o takomto vstupe Prenajímatelia bezodkladne informujú Nájomcu. Nájomca týmto berie na vedomie, že Prenajímatelia majú na tento účel k dispozícii kľúče od Predmetu nájmu, a to v zapečatenej obálke.

## **Článok VII. Skončenie platnosti zmluvy**

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- uplynutím doby nájmu,*
  - písomnou dohodou zmluvných strán,*
  - zánikom Predmetu nájmu,*
  - výpoveďou Prenajímateľov podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených*

v § 9 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na šesť mesiacov (6) mesiacov avšak neskončí nikdy skôr ako ku dňu skončenia školského roka, v ktorom by výpovedná doba uplynula (t.j. 30.06. kalendárneho roka); výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,

- e) výpoveďou Nájomcu podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených v § 9 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) mesiace; výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

7.2 V prípade, ak doba nájmu podľa tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu na strane Prenajímateľov nebude trvať minimálne tri (3) roky podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy sú Prenajímatelia povinní nahradiť Nájomcovi nároky za zhodnotenie Predmetu nájmu, ktoré budú určené ako 1/3 zo sumy investície preukázateľne vynaloženej Nájomcom do Stavebných úprav Predmetu nájmu a vyplývajúcej z účtovnej evidencie Nájomcu, ktorú Nájomca Prenajímateľom po skončení stavebných prác zdokladuje, a to za každý nedokončený rok trvania doby nájmu. Nárok Nájomcu je splatný v lehote tridsať (30) dní od doručenia výzvy Nájomcu Prenajímateľom na úhradu vzniknutého nároku.

7.3 Počas doby dvoch (2) mesiacov pred skončením tejto Zmluvy sú Prenajímatelia oprávnení umiestniť na Predmet nájmu, respektíve do jeho okien nápisy upozorňujúce na tú skutočnosť, že priestory sú na prenájom. Počas tejto doby sú Prenajímatelia oprávnení v prevádzkových hodinách Nájomcu a po predchádzajúcom upozornení Nájomcu a za prítomnosti zástupcu Nájomcu vstúpiť do prenajatých priestorov spolu s tretími osobami, za účelom prezentácie Predmetu nájmu záujemcom avšak tak, aby nerušili prevádzku materskej školy a bezpečnosť a záujmy jej žiakov.

7.4 Nájomca je pri ukončení platnosti tejto Zmluvy povinný dať Predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ako pôvodný stav sa podľa tejto Zmluvy považuje Predmet nájmu v stave v akom bol Nájomcovi odovzdaný pri začatí nájmu resp. s vykonanými Stavebnými úpravami a Prenajímateľmi povolenými ďalšími úpravami s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade straty, zničenia alebo poškodenia huteľných vecí Prenajímateľov nachádzajúcich sa na Predmete nájmu a odovzdaných na užívanie Nájomcovi je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľom všetku škodu, ktorá Prenajímateľom vznikne. Nájomca sa zaväzuje vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľom v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu najneskôr v deň skončenia nájmu a v prípade predčasného skončenia platnosti tejto Zmluvy najneskôr do tridsiatich (30) dní od skončenia platnosti tejto Zmluvy. Nájomca je súčasne povinný na vlastné náklady v danej lehote:

- a) vypratať Predmet nájmu – odstrániť akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu z Predmetu nájmu,
- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky nepovolené úpravy Nájomcu a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo spôsobené vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby Predmet nájmu zodpovedal pôvodnému stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

7.5 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce z bodu 7.4 tejto Zmluvy je povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške posledného mesačného Nájomného a Prenajímatelia sú oprávnení (nie však povinní) bez predchádzajúceho oznámenia alebo žiadosti vstúpiť do Predmetu nájmu, vypratať Predmet nájmu, odstrániť nepovolené úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu v zmysle bodu 7.4 tejto Zmluvy, a to všetko na náklady Nájomcu. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľov na náhradu škody. Nájomca týmto vyhlasuje, že akákoľvek vec, ktorá zostane v Predmete nájmu po skončení nájmu, sa má považovať za odpad, ktorý môže byť ako odpad zlikvidovaný.

7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že o vrátení Predmetu nájmu pri skončení nájmu spíšu preberací protokol. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že súčasťou preberacieho protokolu bude fotodokumentácia Predmetu

nájmu, prípadne videozáznam Predmetu nájmu, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú a záznam stavov meračov energií.

### **Článok VIII.**

#### **Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, požiarne ochrana**

- 8.1 Nájomca preberá na seba všetky zákonom stanovené povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (*d'alej len „BOZP a PO“*), podľa ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v zákonom stanovenej miere zodpovedať.
- 8.2 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu, ktoré sú vlastníctvom Prenajímateľov.
- 8.3 Nájomca je povinný prevádzkovať technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchovú prevádzku technických a technologických zariadení, ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch. Nájomca bude niesť výlučnú zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia v Predmete nájmu ako aj za bezpečnosť práce vlastných zamestnancov a iných osôb, najmä a nie len detí, počas celej doby platnosti tejto zmluvy.

### **Článok IX.**

#### **Záverečné ustanovenia**

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky listiny, dokumenty, požiadavky, potvrdenia, oznámenia (*d'alej ako „Oznámenia“*) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou, e - mailom alebo osobne. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí (3.) deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané osobne alebo e - mailom v pracovný deň v čase od 8.00 hod. do 16.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu, resp. oznámenia/prevzatia, inak v nasledujúci pracovný deň. Oznámenia sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na neskôr oznámené korešpondenčné adresy. Pre účely e – mailovej komunikácie platia za stranu Prenajímateľov e – mailové adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, a to vždy obe spolu.
- 9.2 Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez predchádzajúceho písomného súhlasu ostatných zmluvných strán postúpiť svoje práva ani povinnosti z tejto Zmluvy.
- 9.3 Zmeny a doplnenia tejto Zmluvy sa môžu uskutočňovať len vo forme písomného dodatku, a to po odsúhlasení všetkými zmluvnými stranami.
- 9.4 Uzatvorenie Zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Rovinke č. 64/2022 zo dňa 08.06.2022.
- 9.5 Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany berú na vedomie, že ide o povinne zverejňovanú zmluvu, ktorá sa zverejňuje na webovom sídle Nájomcu.
- 9.6 Právne vzťahy touto Zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 9.7 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa



v budúcnosti stane neplatným alebo neúčinným, nemá to vplyv na platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú, že ak to bude potrebné, nahradia neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením vo forme dodatku k tejto Zmluve, a to tak, aby nové ustanovenie čo najviac zodpovedalo zmyslu a obsahu ustanovenia, ktoré je alebo sa stalo neplatným či neúčinným. Do uzavretia dodatku k tejto Zmluve podľa predchádzajúcej vety platia príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov.

- 9.8 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom po jednom (1) vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
- 9.9 Prílohou tejto Zmluvy sú:  
*Príloha č. 1 – Pôdorys*  
*Príloha č. 2 – Stavebné úpravy*  
*Príloha č. 3 – Preberací protokol*
- 9.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si pred podpisom túto Zmluvu prečítali, vyjadruje ich pravú a slobodnú vôľu, súhlasia s jej obsahom, uzatvárajú ju vážne, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich spôsobilosť k právnym úkonom nie je ničím obmedzená, na dôkaz čoho pripojujú svoje vlastnoručné podpisy.

V Rovinke, dňa .....2022

V Rovinke, dňa .....2022

---

**Ing. Katarína Lovásová**

---

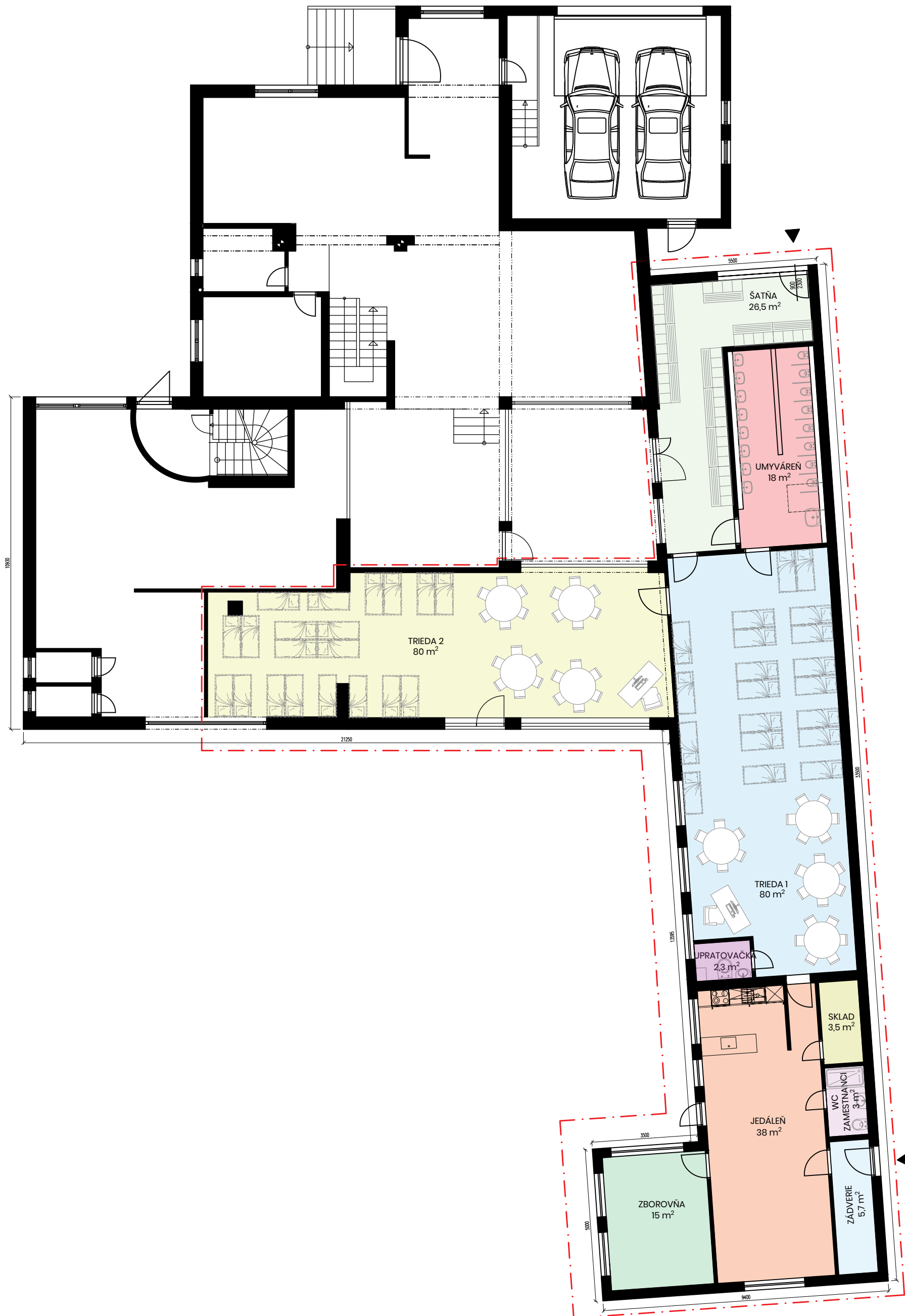
**Ing. Juraj Lovás**

V Rovinke, dňa .....2022

---

**obec Rovinka**  
Milan Kubeš, starosta obce

# PRÍZEMIE 1.NP – DISPOZÍCIA



## **Príloha č. 2 – Stavebné úpravy**

- zväčšenie 2 ks okien v miestnosti Trieda 1,
- zhotovenie sadrokartónových akustických priečok v miestnosti Trieda 2, ktoré oddelia triedu od štúdia a skladu,
- zhotovenie sadrokartónových priečok v zmysle Prílohy č. 1 (miestnosť Umyváreň, medzi miestnosťami Šatňa a Trieda 1),
- zhotovenie strešných okien v miestnosti Trieda 1,
- zhotovenie kanalizačných a vodovodných rozvodov a osadenie umývadiel (8 ks) a záchodov (8 ks) v miestnosti Umyváreň,
- odstránenie sadrokartónových vstavkov z miestností,
- prerobenie vstupnej jednokrídlovej brány na dvojkrídlovú,
- doplnenie 2 malých záhradných bránok na uzatvorenie záhrady.

Predmet prevzatia: Nebytové priestory –prechodová chodba a hospodárska budova so súp. č. 48.

**Odobzdvájajúci:**                   **Ing. Katarína Lovásová**  
(ako prenajímateľ)

**Ing. Juraj Lovás**

**Preberajúci:**                         **obec Rovinka**  
(ako nájomca)                         Hlavná 350/95, 900 41 Rovinka  
IČO: 00305057

**Stav nebytových priestorov:**  
Stav zodpovedá obvyklému opotrebovaniu.

**Iné záznamy:**

**Stav meračov energií:**

Voda:

Plyn:

Elektrická energia:

V Rovinke

Za odobzdvájajúceho

Za preberajúceho

---

**Ing. Katarína Lovásová**

---

**Obec Rovinka**  
Milan Kubeš, starosta obce

---

**Ing. Juraj Lovás**