

## ZMLUVA

### o nájme nebytových priestorov reg. č. NEH\_063/2023

uzatvorená v zmysle §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení noviel

#### Čl. 1

##### Zmluvné strany

##### 1.1. Prenajíateľ: Mesto Hurbanovo

Zastúpené: Mgr. Petrom Závodským, primátorom mesta

So sídlom: Komárňanská 91, 947 01 Hurbanovo

IČO: 00306452

IBAN: SK56 0200 0000 0000 2152 3142

##### 1.2. Nájomca: LEBECO s.r.o.

Zastúpená: Ing. Leonardom Lévaím - konateľom

So sídlom: Remeselnícka 4, 946 03 Kolárovo

IČO: 47 544 783

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra

Oddiel: Sro, Vložka číslo: 36027/N

#### Čl. 2

##### Predmet nájomnej zmluvy

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Hurbanovo, vedenej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Komárno, Katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2376, a to stavby, domu služieb so súpisným číslom 1548 na pozemku, parcele č. 125 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 470 m<sup>2</sup> (ďalej len „nehuteľnosť“).

2.2. Prenajíateľ prenecháva v zmysle zápisnice z obchodnej verejnej súťaže konanej dňa 19. 9. 2023 nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí vyššie uvedenej nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na adrese Nám. M. Konkolyho-Thege 6, Hurbanovo, a to obchodné priestory o celkovej rozlohe 22,24 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).

#### Čl. 3

##### Účel nájmu

3.1. Nájomca môže predmet nájmu užívať za účelom prevádzkovania obchodnej činnosti v súlade so svojím predmetom činnosti a s dobrými mravmi.

3.2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.

## Čl. 4

### Doba trvania a skončenie zmluvy o nájme

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2028.

4.2. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou
- d) zánikom nájomcu.

4.3. Prenajíateľ môže vypovedať túto zmluvu s 3-mesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:

- a/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia účelu užívania predmetu nájmu, resp. o zmene vlastníka (užívateľa stavby),
- b/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a na túto skutočnosť bol písomne upozornený,
- c/ pri prevádzkovaní nájmu dochádza k hrubému porušovaniu kľudu a poriadku a na túto skutočnosť bol nájomca písomne upozornený,
- d/ nájomca prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4.4. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať s 3-mesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:

- a/ predmet nájmu je z dôvodu vyššej moci dlhodobo /aspoň 3 mesiace/ nespôsobilý užívania,
- b/ prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti ohľadne udržiavania technického stavu predmetu nájmu potrebného k zabezpečeniu účelu nájmu, na čo bol vopred písomne upozornený,
- c/ nájomca stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti k naplneniu účelu nájmu.

4.5. Výpovedná lehota podľa bodov 4.3. a 4.4. začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

4.6. Jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy môže len prenajíateľ v prípadoch hrubého porušenia zmluvných podmienok. Hrubým porušením zmluvných podmienok sa považuje, ak nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením nájomného. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi zmluva zaniká alebo zaniká v lehote určenej v písomnom oznámení.

4.7. Nájomca je oprávnený navrhnúť prenajíateľovi predčasné ukončenie nájmu bez uvedenia dôvodu za splnenia podmienky, že ku dňu ohláseného skončenia nájmu vyplatí prenajíateľovi sumu zodpovedajúcu výške nájomného za 2 mesiace navyiac.

4.8. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Čl. 5

### Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel.

5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nájmu spojené.

5.4. Poistenie budovy, v ktorej sa prenajímané priestory nachádzajú je povinnosťou prenajímateľa.

5.5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby. Vo výnimočných prípadoch /napr. havária, požiar atď./ je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu.

## Čl. 6

### Práva a povinnosti nájomcu

6.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.

6.2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.

6.3. Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných, vlastníckych práv iných nájomcov.

6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

6.5. Nájomca je povinný zabezpečovať protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009, ktorou sa zabezpečujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými.

6.6. Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody a telefónov, zmeny a úpravy na veciach, ktoré sú predmetom nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky výdavky spojené na vykonanie stavebných úprav a údržbárskych prác po vydražení nebytových priestorov hradí nájomca z vlastných finančných prostriedkov bez zohľadnenia v cene nájmu.

6.7. Ak nájomca bez svojho zavinenia nemôže užívať prenajaté nebytové priestory neobmedzene na prenajatý účel, má nárok na zľavu z nájomného za príslušné obdobie.

## Čl. 7

### Výška nájomného, splatnosť a spôsob úhrady

7.1. Cena za nájom nebytového priestoru bola určená na základe zápisnice z obchodnej verejnej súťaže konanej dňa 19. 9. 2023 vo výške 35,00 €/m<sup>2</sup> ročne, čo pri rozlohe 22,24 m<sup>2</sup> nebytového priestoru je celkom 778,40 € ročne. Zábezpeka vo výške 190,00 € bola uhradená v deň konania obchodnej verejnej súťaže dňa 19. 9. 2023.

7.2. Nájomné je povinný zaplatiť nájomca prenajímateľovi štvrťročne vo výške 194,58 €, a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka vopred bankovým prevodom na jeho hore uvedený účet alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa bez predchádzajúcej fakturácie.

7.3. Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania platby z výšky nezaplateného nájomného.

7.4. Prenajímateľ je oprávnený každoročne, a to vždy k 1. 4. príslušného kalendárneho roka prehodnotiť výšku nájomného s prihliadnutím na hodnotu inflačného koeficienta vyhláseného Štatistickým úradom SR a v prípade, ak koeficient prekročí hranicu 3 % je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného. Nájomca sa zaväzuje, že úpravu ceny nájmu uvedeným spôsobom rešpektuje počas platnosti tejto zmluvy.

## Čl. 8

### Celková výška úhrady za užívanie predmetu nájmu vrátane poskytovaných služieb

8.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať nájomcovi:

a/ vykurovanie	200,00 € ročne (50,00 € štvrťročne)
b/ elektrická energia	180,00 € ročne (45,00 € štvrťročne)
c/ spoločná elektrická energia	40,00 € ročne (10,00 € štvrťročne)
d/ vodné a stočné	20,00 € ročne (5,00 € štvrťročne)

8.2. Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa štvrťročne vopred súčasne s nájomným v jednej sume.

8.3. Celková výška úhrady za užívanie nebytových priestorov /nájomné + zálohy za služby/:

ročne:	1 218,40 €
štvrťročne:	304,59 €

8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vyúčtuje vždy po obdržaní dodávateľských faktúr vzniknutý rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov.

8.5. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý je povinný vyúčtovaný nedoplatok uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ má rovnakú povinnosť v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh.

## Čl. 9

### Záverečné ustanovenia

9.1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len písomne vo forme dodatku po vzájomnej dohode, ak nie je vo vyššie uvedených článkoch dohodnuté inak.

9.2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom.

9.3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

9.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.

9.5. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.

9.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania jej účastníkmi.

9.7. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Hurbanove dňa 28. 9. 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

-----  
Mgr. Peter Závodský  
primátor mesta Hurbanovo

-----  
Lebeco s.r.o.  
zast. Ing. Leonard Lévai - konateľ