

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zmluva“)

### **Čl. I.**

#### **Zmluvné strany**

1.1

##### **Prenajímateľ:**

**Obec Záhradné**, so sídlom Tulčicka 271/2, 082 16 Záhradné

IČO: 00 328 022

štatutárny zástupca: Róbert Tkáč, starosta obce

IBAN: SK11 5600 0000 0088 2972 2001

Banka: PRIMA BANKA, a. s.

*(ďalej len ako „prenajímateľ“)*

##### **Nájomca:**

**Michal Klobušovský**, Cintorínska 249/12, 082 16 Záhradné

IČO: 51448017

štatutárny orgán: Michal Klobušovský

IBAN: SK70 1100 0000 0029 4808 9301

Banka: Tatrabanka

*(ďalej len ako „nájomca“)*

*(ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)*

uzatvárajú Zmluvu o nájme nebytových priestorov, v tomto znení a za nasledovných podmienok:

### **Čl. II.**

#### **Predmet nájomnej zmluvy**

2.1 Predmetom tejto Zmluvy (ďalej aj „predmet nájmu“) je prenájom nebytových priestorov v celkovej výmere 76 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v objekte bývalého Obecného úradu – budova súp. č.182/4, ul. Lesná, stojaca na pozemku parcela C KN 1245, kat. územie Záhradné, obec Záhradné, okres Prešov.

2.2 Na základe tejto Zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v bode 2.1 tohto článku tejto Zmluvy, pozostávajúci z priestorov predajne, skladových priestorov, sociálneho zariadenia a vonkajších priestorov budovy vrátane možnosti parkovania.

### Čl. III.

#### Účel nájmu

3.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel maloobchodného predaja potravín a realizácie reklamných a marketingových služieb.

3.2 Pokiaľ sa na užívanie predmetu nájmu na účel podľa bodu 3.1 tohto článku tejto Zmluvy bude vyžadovať akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy, nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastnú zodpovednosť, pričom prenajíateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutne potrebnú súčinnosť k obstaraniu daných povolení.

### Čl. IV.

#### Trvanie nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na trvaní nájmu na dobu neurčitú, a to odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmovej zmluvy.

4.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde najneskôr do 10 kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy.

### Čl. V.

#### Nájomné a ceny za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

5.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov určené dohodou zmluvných strán vo výške **150 EUR s DPH za kalendárny mesiac**.

5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa každoročne upraví o mieru inflácie, a takto upravená výška bude predmetom dodatku k tejto Zmluve.

5.3 Nájomca je povinný uhrádzať nájomné mesačne vopred, vždy najneskôr do 15-tého dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho obdobiu, za ktoré sa platí nájomné, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

5.4 Prenajíateľ sa zaväzuje od prevzatia predmetu nájmu nájomcovi poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu, vrátane dodávky elektriny, vody, kanalizácie resp. iných energií a nájomca bude tieto služby uhrádzať nasledovne:

- za spotrebovanú elektrickú energiu: VSE a. s. Košice, podľa splátkového kalendára; nájomca uzatvorí zmluvu o odbere elektrickej energie - VSE a. s. Košice

- za spotrebovaný plyn VSE a. s. Košice, podľa splátkového kalendára; nájomca uzatvorí zmluvu o odbere elektrickej energie - VSE a. s. Košice

- za vodu, kanalizáciu podľa splátkového kalendára obce Záhradné , nájomca uzatvorí zmluvu o odvádzaní odpadových vôd

Vývoz a uloženie odpadu na skládku podľa schválených daní a poplatkov bude vo vlastnej réžii nájomcu. Nájomca uzatvorí zmluvu s firmou Kosit a. s. Rastislavova 98, 043 46 Košice o vývoze komunálneho odpadu.

5.5 Skutočná výška plnení spojených s užívaním predmetu nájmu nájomcom bude určená na základe ročného vyúčtovania skutočných nákladov vynaložených na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len "ročné vyúčtovanie"). V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania vznikne nedoplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť sumu nedoplatku najneskôr v lehote najbližšie splatného nájomného. V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania vznikne preplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, prenajímateľ je povinný sumu preplatku uhradiť nájomcovi bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

5.6 Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť nájomcu predložiť k nahliadnutiu ročné vyúčtovanie od dodávateľov služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

## Čl. VI.

### **Osobitné ustanovenie týkajúce sa realizácie rekonštrukčných stavebných úprav nájomcom na predmete nájmu**

6.1 Prenajímateľ súhlasí s realizáciou rekonštrukčných stavebných úprav (ďalej aj „rekonštrukčné práce“) zo strany nájomcu, a to z dôvodu potreby naplnenia účelu predmetu nájmu v zmysle bodu 3.1, čl. III. tejto Zmluvy, do výšky maximálne **1500,00 EUR s DPH** a v tomto rozsahu:

#### Exteriér

Dlažba pred vstup do budovy : cca 150 EUR  
Krytina na striešku pred vstup : cca 150 EUR  
Maľovanie plota a striešky : cca 100 EUR

#### Interiér

3x dvere 60 cm a 3x dvere 80 cm : cca 250 EUR  
WC komplet : cca 120 EUR  
Všetky ceny sú uvádzané s DPH.

Realizácia parkovacích miest cca 3 miesta v zeleni vedľa budovy , zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

6.2 Z dôvodu realizácie rekonštrukčných stavebných úprav špecifikovaných v bode 6.1 tohto článku tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca nebude už od prevzatia predmetu nájmu v zmysle bodu 4.1, čl. IV. tejto Zmluvy, uhrádzať prenajímateľovi nájomné, a to až do doby, pokiaľ suma nájomného za predmet nájmu, ktorú by inak bol povinný nájomca zaplatiť prenajímateľovi, nebude rovná sume uvedenej v bode 6.1 tohto článku tejto Zmluvy, resp. nebude rovná inej, vždy však nižšej sume, ako je suma uvedená v bode 6.1 tohto článku tejto Zmluvy.

6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v lehote do 10 kalendárnych dní po ukončení realizácie rekonštrukcie predmetu nájmu, je nájomca povinný hodnoverne preukázať sumu vynaloženú v súvislosti s realizáciou rekonštrukčných prác na predmete nájmu.

6.4 V prípade ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa skôr, než dôjde k vyrovnaniu súm za nájomné a rekonštrukčné práce vynaložené nájomcom, tak ako je uvedené v bode 6.2 tohto článku tejto Zmluvy, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi, a to najneskôr do 5 kalendárnych dní po ukončení nájmu v zmysle čl. VII tejto Zmluvy, sumu za už prevedené rekonštrukčné práce. Nájomca je povinný túto vynaloženú sumu prenajímateľovi oznámiť a hodnoverne preukázať najneskôr do 5 kalendárnych dní po doručení výpovede zo strany prenajímateľa.

## **Čl. VII.**

### **Odobzдание predmetu nájmu pri vzniku a ukončení nájmu**

7.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v zmysle čl. IV tejto Zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmovej zmluvy, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. V zápisnici sa uvedie najmä stav meračov, stav predmetu nájmu, vrátane prípadných existujúcich väd na predmete nájmu.

7.2 V prípade ukončenia nájmu v zmysle čl. IX. tejto Zmluvy sa postupuje podľa bodu 7.1, druhá a tretia veta tohto článku tejto Zmluvy.

## **Čl. VIII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

8.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s účelom nájmu dohodnutým touto Zmluvou, pričom prehlasuje, že sa oboznámil so súčasným stavom predmetu nájmu a v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.

8.2 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na základe oznámenia nájomcu bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady, ktoré by bránili dohodnutému účelu užívania predmetu nájmu.

8.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať malé opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu.

8.4 Opravy a údržbu, ktoré nie sú bežnou údržbou alebo malou opravou zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady. Potrebu týchto opráv a údržby je nájomca povinný bez

zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi a tieto opravy prenajímateľovi umožniť. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu. Ak prenajímateľ nevykoná potrebné opravy, môže ich vykonať nájomca sám, pričom primerané a nevyhnutné náklady s tým spojené je prenajímateľ nájomcovi povinný uhradiť bez zbytočného odkladu.

8.5 Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením, zodpovedajúcim účelu nájmu a pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod).

8.6 Nájomca je oprávnený vykonávať rekonštrukčné práce na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to v zmysle bodu 6.1, čl. VI tejto Zmluvy. Iné stavebné úpravy, ako rekonštrukčné práce uvedené v bode 6.1, čl. VI tejto Zmluvy, môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

8.7 Nájomca je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa za účelom prevádzky – sexshop, prevádzka realizujúca akékoľvek sexuálne aktivity a pohostinstvo s priamym podávaním alkoholických nápojov.

8.8 Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné a ceny za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle čl. V. tejto Zmluvy. Ustanovenie bodu 6.2, článku VI. tejto Zmluvy tým nie je dotknuté.

8.9 Ak nájomca nemôže predmet nájmu alebo jeho časť užívať preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené všeobecne záväzným právnym predpisom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného v závislosti od trvania nemožnosti užívať predmet nájmu. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u prenajímateľa najneskôr do 3 mesiacov od jeho vzniku, inak tento nárok zaniká. V prípade riadneho uplatnenia nároku na zľavu nárok trvá do odstránenia dôvodu jeho vzniku. Nárok na zľavu z nájomného nájomca nemá v prípade nesplnenia povinnosti podľa bodu 8.4 tohto článku tejto Zmluvy.

8.10 Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

8.11 Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky chyby a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil pri výkone svojej činnosti, resp. spôsobil činnosťou subjektov, ktoré plnili jeho príkazy.

8.12 Nájomca berie na vedomie, že vlastný hnutel'ný majetok vnesený do predmetu nájmu si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.

## **Čl. IX.**

### **Skončenie nájmu**

9.1 Nájomnú zmluvu je možné zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán. Ak v dohode nie je uvedený neskorší deň zrušenia zmluvy, zmluva zaniká dňom uzavretia dohody o skončení nájmu.

9.2 Nájom je možné skončiť písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vo výpovedi musí byť vymedzený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď, ak táto Zmluva neustanovuje inak.

9.3 V prípade, že prenajímateľ dá nájomcovi výpoveď z dôvodu, že nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok, alebo ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou, je výpovedná doba 14 dní a začína plynúť odo dňa, keď bola doručená výpoveď nájomcovi.

9.4 V prípade ukončenia nájmu je nájomca vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení tejto Zmluvy.

## **Čl. X.**

### **Záverečné ustanovenia**

10.1 Zmluvné strany si zmluvu pred jej podpisom prečítali, je pre nich určitá a zrozumiteľná a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

10.2 Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom obe zmluvné strany obdržia po dvoch rovnopisoch.

10.3 Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

10.4 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami o nájme a podnájme nebytových priestorov upravených v Občianskom zákonníku, ktoré odkazujú na použitie zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.

10.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájomnej zmluvy, ktorú podpíšu obe zmluvné strany.

V Záhradnom dňa 15.03.2024.

*Prenajímateľ:*

Obec Záhradné

.....

starosta obce Záhradné

*Nájomca:*

*Michal Klobušovský*

.....

konateľ