

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

**Prenajímateľ:** OBEC Košické Olšany  
So sídlom: Košické Olšany 118 , 044 42 pošta Rozhanovce  
IČO : 00324361  
v zastúpení : Horváth Slavomír - starosta  
spoločnosť registrovaná v OR Okresného súdu Košice I.  
Odd. : samospráva  
bankové spojenie: VÚB Košice

**Nájomca:** **Ladislav Labanc, 044 58 Seňa 432**  
So sídlom : Seňa 432 , 044 58  
IČO: 4815 62 56  
IČ DPH: 1082283257  
v zastúpení: Ladislav Labanc  
spoločnosť registrovaná v Okresnom úrade Košice - okolie  
Číslo živnostenského registra : 830 - 17951  
bankové spojenie: .

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto zmluvu o nájme:

### **Čl. I.**

#### **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi touto zmluvou nebytové priestory v objekte na obecnom úrade v Košických Olšanoch. Tento objekt je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a je zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č 853 obec Košické Olšany kat. územie Nižný Olčvár súp. čís.118 . Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť uvedeného objektu /kultúrneho domu / na poschodí nad šatňami futbalového klubu , miestnosť za javiskom z južnej strany , v rozsahu obchodných priestorov o výmere **18 m<sup>2</sup>**.

2. Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 1 tohto článku zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu. Predmetom zmluvy nie je stráženie priestorov v objekte.

3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený predmet nájmu nájomcovi prenajať.

## Čl. II. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, užívať na podnikateľské účely na prevádzkovanie pizzérie .

## Čl. III.

### Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške:

- za priestory **50,- EUR/m2/rok**, celkom za **18 m2** , t.j. **900,- EUR/rok**

Nájomca záväzne prehlasuje, že dojednanú cenu je schopný platiť a takto aj bude činiť postupom podľa tejto zmluvy.

2. Cena za nájom /nájomné/ je splatná v EUR. Strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť dohodnutú cenu nájmu v prípade inflácie, a to o oficiálne oznámenú jej výšku, už za obdobie, pre ktoré bola oznámená.

3. Nájomca sa zaväzuje, že nájomné bude uhrádzať prenajímateľovi pravidelnými 1-mesačnými splátkami vo výške – **75,- EUR** vopred, a to vždy najneskôr do konca mesiaca, predchádzajúceho ďalšiemu 1-mesačnému obdobiu užívania priestorov.

Nájomca pri začiatku nájmu podľa tejto zmluvy poskytne na účet prenajímateľa akontáciu vo výške trojmesačného nájmu, tj. **225,- EUR**, ktorá bude zúčtovaná pri ukončení nájmu. Nájomca túto zálohovú platbu uhradí v lehote do 10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, na základe faktúry prenajímateľa.

4. Za úhradu sa považuje pripísanie čiastky nájomného na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Pre povinnosť hradiť nájom nie je rozhodujúce vyhotovenie a doručenie faktúry za nájom.

Tento spôsob doručovania je platný i pre iné písomnosti doručované nájomcovi.

5. Nájomca sa zaväzuje hradiť spolu s nájomným aj cenu služieb spojených s nájmom poskytovaných mu prenajímateľom, resp. Sprostredkované cez prenajímateľa. Pre účely tejto zmluva ide najmä o

- vodné /v sadzbe podľa platnej hygienickej normy spotreby na osobu a deň/stočné, stočné – zrážková voda – podľa fa dodávateľa

- teplo /sadzbu za m2 vykurovanej plochy podľa fa dodávateľa

- informačnú službu /v sadzbe podľa m2

- upratovanie spoločných priestorov /v sadzbe podľa m2

- komunálny odpad

- vývoz žumpy 1 x za mesiac v rozsahu 10 m3

Účtovaná cena služieb spojených s nájmom počítaná za m2 sa bude rovnať súčtu nákladov, ktoré prenajímateľ zaplatí na základe daňových dokladov dodávateľom služieb v celom objekte, resp. Jeho nákladov, násobená podielovým koeficientom. Podielový koeficient sa vypočíta ako podiel, kde v čitateli zlomku bude plocha nebytových priestorov prenajatá nájomcovi a v menovateli prenajatá plocha budovy.

Cena za dodávku elektrickej energie bude účtovaná podľa samostatného merača, ktorý si nájomca nainštaluje sám na vlastné náklady. V cene bude zahrnutý aj príslušný podiel na osvetlení spoločných priestorov.

6. Cena služieb spojených s nájmom bude nájomcovi samostatne účtovaná v EUR, aj s vyčíslením platnej DPH, mesačne. Prílohou zálohovej faktúry bude zálohové účtovanie jednotlivých dodávateľov.

Nájomca túto faktúru uhradí do 10 dní odo dňa jej doručenia postupom podľa bodu 4 tohto článku zmluvy.

Cena služieb bude vysporiadaná výúčtovaním do 14 dní odo dňa vyúčtovania od dodávateľov služieb resp. médií.

7. Pre prípad omeškania nájomcu s ktoroukoľvek platbou podľa tejto zmluvy dojednali strany zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

#### **Čl. IV.**

##### **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu od uzavretia zmluvy na dobu neurčitú od uzavretia zmluvy, t.j. Od **1.08.2015**

2. Odovzdanie a prevzatie priestorov vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom vyhotoví prenajímateľ preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu, obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v tam dohodnutej lehote.

#### **Čl.V**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v užívaniashopnom stave.

2. Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.

3. Prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi, alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda vznikla v dôsledku jeho zavinenia.

4. Prenajímateľ poistil celý objekt proti požiaru a zatopeniu.

#### **Čl. VI.**

##### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou. Je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. V prípade vzniku škody prenajímateľovi alebo tretím osobám zapríčinennej jeho konaním túto nahradiť poškodenému. Nájomca je povinný poistiť si vnesený majetok.

Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie predmetu nájmu.

2. Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a riziko bežnú údržbu predmetu nájmu.

3. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto okolnosť bez omeškania nahlásiť prenajímateľovi.

Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a byť nápomocný prenajímateľovi vo veci.

4. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady a riziko.

5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu tretím osobám, a to ani do faktického užívania nimi.

6. Nájomca znáša zodpovednosť za plnenie povinností vyplývajúcich z predpisov o PO a BOZ, ochrane majetku a zdravia a prírodného prostredia, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a činnosť nájomcu v predmete nájmu.

7. Nájomca je povinný umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu, a to po predchádzajúcej dohode o termíne vstupu tak, aby nebol rušený výkon nájmu.

8. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke 1 kľúč od každých dverí v predmete nájmu. Prenajímateľ je oprávnený použiť kľúče len v prípade hroziaceho nebezpečenstva alebo už vzniku mimoriadnej udalosti. O tomto použití je povinný bezodkladne informovať nájomcu.

9. Pri skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu úplne vyprázdniť a vypratať na vlastné náklady a uviesť do stavu, zodpovedajúceho stavu pri prevzatí do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O spätnom odovzdaní a prevzatí priestorov spíše nájomca pri odovzdaní zápis, ktorý podpíšu obidve strany. Deň podpisu zápisu obidvomi stranami je dňom skutočného ukončenia nájmu, pokiaľ sa strany nedohodnú na inom.

10. Za dodržanie povinností na strane nájomcu zodpovedá vo vzťahu k prenajímateľovi, za svojich pracovníkov, ich návštevy a klientov, sám nájomca.

11. Nájomca je povinný používať prenajaté časti budovy tak, aby nedošlo k ich poškodeniu. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a používaných priestoroch, je povinný odstrániť na vlastné náklady.

12. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude neprimerane rušiť susedov v objekte.

13. Nájomca je oprávnený umiestniť reklamu svojho subjektu a informačné tabule, iba po predchádzajúcom odsúhlasení uvažovaného miesta jej umiestnenia prenajímateľom. Uprednostňuje sa spoločná reklama a inf. tabule všetkých subjektov v objekte.

## Čl.VII

### Ďalšie zmluvné dojednania

1. V prípade, že nájomca bude meškať s platením nájomného alebo služieb o viac ako 15 dní, má prenajímateľ jednostranné právo okamžite zrušiť s nájomcom nájomný vzťah podľa tejto zmluvy, formou odstúpenia od zmluvy.

Takéto zrušenie nájmu určuje nájomcovi povinnosť opustiť prenajaté priestory do 15 dní od obdržania aktu odstúpenia. V opačnom prípade má prenajímateľ oprávnenie vstúpiť do priestorov i v neprítomnosti nájomcu a priestory vypratať na náklady nájomcu.

2. Strany sa dohodli, že na zabezpečenie splatnej pohľadávky vyplývajúcej z neuhradeného nájmu alebo služieb bude použitá čiastka akontácie, uhradená podľa čl.III bod 3 tejto zmluvy. Pre prípad, že táto čiastka nebude postačovať na vyrovnanie dlhu súvisiaceho s nájmom podľa tejto zmluvy, súhlasí nájomca s uspokojením prenajímateľa formou realizácie zádržného práva k hnutelným vneseným veciam nájomcu do prenajatých priestorov, a to do výšky pohľadávky.

3. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý spoločného používania časti spoločných priestorov aj s inými nájomcami.

Nájomca sa zaväzuje strpieť prechod cez ním užívané priestory chodby.

4. Prenajímateľ oboznamuje, že telekomunikačné služby zabezpečuje pre nájomcov v objekte a v zmluvnom vzťahu s nimi, spoločnosť T-com , Košice . Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca vstúpil do osobných jednaní s poskytovateľmi služieb, za jeho osobnej spoluúčasti, s cieľom dosiahnuť dohody o inom spôsobe poskytovania uvedených služieb.

Upratovanie prenajatých priestorov si bude vykonávať nájomca sám, alebo výlučne prostredníctvom prenajímateľa, ako samostatnú službu za úhradu.

5. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu si pred podpisom zmluvy prezrel a oboznámil sa s jeho technickým stavom.

## Čl. VIII.

### Zánik zmluvy

4. V prípade zániku zmluvy je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi z čiastky akontácie podľa čl.III, bod 3 tejto zmluvy, po odpočítaní všetkých pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi podľa tejto zmluvy. Pokiaľ sa strany nedohodnú na inom, prenajímateľ tak učiní najneskôr do 14 pracovných dní po celkovom vyúčtovaní obdržanom od dodávateľov médií.

## Článok IX.

### SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
- písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 / slovom tri / mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Ak nejde o byt alebo nebytový priestor, môže prenajímateľ tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.

## **Čl. X.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ustanovenia tejto zmluvy boli dojednané slobodne, vážne, zrozumiteľne a s obsahom zmluvy v plnom rozsahu súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
2. Túto zmluvu je možné meniť a upravovať na základe písomného dodatku k nej, ktorý bude podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
3. Na zmluvné vzťahy strán neupravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia zák.č. 116/1990 Zb. ako aj Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, ktoré majú rovnakú platnosť, pričom každá zo strán obdrží 1 platný exemplár.
5. Zmluvné strany si pri podpise odovzdajú platné výpisy z obchodného registra. Vzájomne sa zaväzujú, že v prípade zmien vo svojich subjektoch budú druhú stranu bezodkladne informovať.
6. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, alebo sa takým stane v priebehu realizácie zmluvy, nedotýka sa táto okolnosť platnosti ostatných ustanovení zmluvy a zmluvy ako celku.
7. Zástupcovia strán prehlasujú, že sú oprávnení za svoju stranu túto zmluvu podpísať a že sú k tomuto úkonu plne spôsobilí.
8. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je platný list vlastníctva objektu a náčrt predmetu nájmu. Podrobné podmienky užívania priestorov budú stanovené v Prevádzkovom poriadku, ktorý sa stane súčasťou tejto zmluvy.
9. Zmluva nadobudne platnosť okamihom obojstranného podpisu štatutárnymi zástupcami oboch strán a jej dorúčením strane, ktorá ju opatrla podpisom ako prvá.

Košické Olšany: 31.07.2015

**Ladislav LABANC**  
Seňa 432, 044 58 Seňa  
IČO: 48156256  
DIČ: 1082283257

nájomca



prenajíateľ