

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v súlade s § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník ako aj zákona č. 116/1990 Zb, v platnom znení

### Článok I.

#### Zmluvné strany

**1.1 Obec Zemianska Olča**

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,

IČO: 00306720,

DIČ: 2021014842

bankové spojenie: Prima banka, a.s.,

IBAN: SK32 5600 0000 0009 0316 0013,

SWIFT: KOMASK2X,

štatutárny orgán: Ing. Dezső Magyarics – starosta

ďalej ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare

a

**1.2 Alžbeta Dorozlaiová**

so sídlom: Hlavná 575/23 94614 Zemianska Olča,

IČO: 34695389,

DIČ: 1027242315,

IČ DPH: SK1027242315,

oprávnený na podpisovanie: **Alžbeta Dorozlaiová.**

ďalej ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare

uzavreli dnešného dňa na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Zemianska Olča č. 33/2018 zo dňa 19.12.2018 Zmluvu o nájme nebytových priestorov:

### Článok II.

#### Predmet zmluvy

**2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na:**

**LV: 1012**, vedený Okresným úradom Komárno, odbor katastrálny, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne územie: Zemianska Olča,

**Parcely registra „C“**

na parcele č. 105/2, vo výmere 326 m<sup>2</sup>, zastavané ploch a nádvoria,

„**STAVBY**“

so súpisným číslom: 564, na parcele č.: 105/2, dom služieb.

Nebytové priestory domu služieb Obce Zemianska Olča pre účely tejto zmluvy sú výmere 30,75 m<sup>2</sup>.

ďalej len „**predmet nájmu**“, alebo „**predmet zmluvy**“.

**2.2 Predmetom zmluvy sú aj zariadenia v predmete nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnutel'ného majetku nachádzajúceho sa v priestoroch predmetu nájmu ako aj stavu plynomeru, elektriny a vody. Predmetná inventarizácia sa vystaví najneskôr k dátumu podpísania tejto zmluvy. Zároveň sa v deň podpísania zmluvy a odovzdania predmetu nájmu vyhotoví odovzdávací protokol.**

### Článok III.

#### Účel a predmet nájmu

**3.1 Nájomca je právnickou osobou, ktorá bude predmet nájmu uvedený v čl. 2. ods. 2.1 využívať iba ako priestory na prevádzkovanie obchodu.**

**3.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v čl. II, bod. 2.1 tejto zmluvy za nájomné uvedené v čl. V. tejto zmluvy.**

**3.3 Nájomca prehlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade s účelom nájmu.**

### Článok IV.

#### Doba nájmu

**4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to od 01.01.2019 do 31.12.2023.**

**4.2 Po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jej predĺžení, a to najviac na dobu dvoch rokov. Dobu nájmu je možné spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete predĺžiť maximálne dva krát. Prednostné právo musí nájomca uplatniť**

u prenajímateľa písomne najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a novú nájomnú zmluvu musia zmluvné strany podpísať najneskôr 21 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, inak toto prednostné právo zaniká.

#### Článok V.

##### Nájomné a spôsob jeho platenia

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je 461,25 Eur (slovom štyristošesťdesiatjeden Eur a dvadsaťpäťcentov) za jeden kalendárny rok trvania nájmu, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019. Výška mesačného nájomného je 38,44 Eur.
- 5.2 V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili výšku mesačných platieb za užívanie plynu, vody, elektriny a odpadových vôd v nasledovnej výške:
- *elektrická energia: 10,- Eur/ kalendárny rok, t.j. 0,83 Eur / kalendárny mesiac,*
  - *plyn/vykurovanie: 500,- Eur/ kalendárny rok, t.j. 41,66 Eur / kalendárny mesiac,*
  - *vodné a stočné: 20,- Eur/ kalendárny rok, t.j. 1,66 Eur / kalendárny mesiac.*
- 5.3 Úhrada za užívanie predmetu nájmu formou mesačného nájomného a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude realizovať **bankovým prevodom na účet prenajímateľa každý mesiac vo výške 82,59 Eur** so splatnosťou najneskôr do 10-teho dňa príslušného mesiaca a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného. Výška úhrad sa mení v závislosti od zmeny cien dodávaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. 01.01. – 31.12. toho ktorého kalendárneho roka si vzájomne vyúčtujú najneskôr do 30.06. roka nasledujúceho po zúčtovacom období. Vyúčtovanie skutočných nákladov sa uskutoční v pomere prenajatej plochy k celku.

#### Článok VI.

##### Práva a povinnosti

- 6.1 Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave akom stojí a leží.
- 6.2 Práva a povinnosti prenajímateľa :
- a) prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdný a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 01.01.2019. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia nájomcom a stavu energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň),
  - b) nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 50,- €).
  - c) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný umožniť a zabezpečiť k nahliadnutiu poisťovní zmluvy a doklady o zaplatení poisťného. Hnuteľné veci, ako aj hnuteľné predmety podnikania v predmete zmluvy a na pozemku si poisť nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu,
  - d) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi,
  - e) prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri 3 týždne pred ich plánovaným začatím,
  - f) prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom,
  - g) prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie, alebo poškodenie hnuteľných vecí, ktoré patria nájomcovi a ktoré boli umiestnené, alebo ponechané v predmete nájmu. Nezodpovedá ani za nenaplnenie jeho podnikateľského zámeru. Nezodpovedá ďalej ani za nedosiahnutie predpokladaného výnosu.
- 6.4 Nájomca je povinný pravidelne a na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu vrátane priestorov sociálneho zariadenia (WC) ak také sú.
- 6.5 Práva a povinnosti nájomcu :
- a) nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy,

- b) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa,
- c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany prenajímateľa vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinností prenajímateľa,
- d) nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady súvisiace so zmenou predmetu nájmu znáša nájomca v plnej výške bez možnosti nárokovania si ich od prenajímateľa, a to ani po ukončení nájmu,
- e) nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- f) nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenia (tabuľu, obrazy, tapety), interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov je nájomca oprávnený vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať,
- g) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy,
- j) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne, hygienické predpisy, ďalej je povinný dodržiavať všetky ust. zákona č. 377/2004 o ochrane fajčiarov ako aj ust. zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a **vnútorné, interné smernice prenajímateľa**,
- i) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, resp. doklad potvrdzujúci inventarizáciu s dátumom totožným s dátumom ukončenia samotnej zmluvy o nájme nebytových priestorov.

#### Článok VII.

##### Ukončenie nájmu

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť aj písomnou výpoveďou ako zo strany prenajímateľa, tak zo strany nájomcu a to s 1 mesačnou výpoveďnou lehotou a to bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpoveďná lehota začína plynúť prvým mesiacom nasledujúceho po doručení druhej strane. V prípade, že niektorá zo zmluvných strán neprevezme výpoveď/ doporučenú zásielku, výpoveďná lehota začne plynúť dňom vrátenia poštovej zásielky ako nedoručiteľnej. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodmi na výpoveď sú zákonné dôvody podľa ustanovenia § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 7.3 Nájomca má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy iba zo zákonných dôvodov.
- 7.4 V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu podľa vyššie uvedených dôvodov dáva nájomca svoj výslovný súhlas tak so vstupom prenajímateľa do priestorov predmetu nájmu, ako aj s vypratáním všetkých hnuiteľných vecí nájomcu v predmete nájmu do zapečatených skladovacích priestorov prenajímateľa za prítomnosti aspoň 2 svedkov (príslušníkov mestskej-štátnej polície, matrikára, notára) a to formou spisanej zápisnice o všetkých hnuiteľných veciach nájomcu v predmete nájmu (zápisnica musí byť podpísaná aspoň 2 svedkami).
- 7.5 Zároveň nájomca čestne prehlasuje, že v nadväznosti na čl. VII. bod 7.4 tejto zmluvy nebude ani do budúcnosti žiadať o žiadnu náhradu škody súvisiacu s predmetom tejto zmluvy, najmä však súvisiacu s čl. VII. bod 7.4 tejto zmluvy.

#### Článok VIII.

##### Doručovanie písomností

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka sa považuje za doručenie, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenie dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

#### Článok IX.

##### Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva sa vyhotovuje vo 2 rovnopisoch, z ktorých jeden je pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 9.2 Nájomca čestne prehlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámi, okrem iného aj obhliadkou na mieste predmetu nájmu, že predmet nájmu pozná a to vrátane jeho vlastností a že predmet nájmu v tomto stave aj preberá.
- 9.3 Zmluva nadobúda platnosť podpísom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
- 9.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že právnym základom spracúvania ich osobných údajov Advokátom v rozsahu uvedenom v záhlaví tejto zmluvy je čl. 6 ods. 1 písm. c) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a § 13 ods. 1 písm. c) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Zmluvné strany zároveň potvrdzujú, že boli informovaní o podmienkach spracúvania ich osobných údajov.

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Alžbeta Dorozlaiová

- 9.5 Účastníci zhodne prehlasujú, že zmluvu si dobre prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak ich výslovného súhlasu s celým jej obsahom, ako prejavu svojej slobodnej, vážnej, určitej a pravej vôle, ako aj prejavu, že zmluva neodporuje zákonu, neobchádza zákon, neprieči dobrým mravom a nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok alebo v tiesni, pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
- 9.6 V prípade, že sa preukáže, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť nemá za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy ako takej. V takom prípade majú zmluvné strany bez zbytočných prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.
- 9.7 Táto nájomná zmluva bola spísaná JUDr. Milanom Bányim, advokátom SAK č. 0635, so sídlom: Nám Bélu Bartóka č 5, 93201 Veľký Meder, IČO: 11702079..

v Zemianskej Olči, dňa 09.01.2019

v Zemianskej Olči, dňa .....

prenajímateľ:

[Redacted signature]

Obec Zemianska Olča  
Ing. Dezső Magyarics - starosta

nájomca:

[Redacted signature]

Alžbeta Dorozlaiová