

## 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: Gustáv Magyarics – starosta.

ďalej ako „*prenajímateľ*“ v príslušnom gramatickom tvare

a

#### 1.2 Ing. Kristián Soós - GAZDOVSKÉ POTREBY

so sídlom: Železničná 197/30 94615 Tòň,  
IČO: 46056084,  
DIČ: 1028151641,  
IČ DPH: SK1028151641,  
oprávnený na podpisovanie: Ing. Kristián Soós.

ďalej ako „*nájomca*“ v príslušnom gramatickom tvare

uzavreli dnešného dňa na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Zemianska Olča č. 276/2016 zo dňa 20.10.2016 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 nádvorcia,

„*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 54,20 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 umlavy vykoná inventarizáciu všetkého hnutelneho 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 01.01.2016 do 31.12.2018.
- 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 773,40 Eur (slovom sedemstosedemdesiattri Eur a štyridsať centov) za jeden kalendárny rok trvania nájmu, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2016. Výška mesačného nájomného je 64,45 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: 615,- Eur/ kalendárny rok, t.j. 51,25 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 118,19 Eur** so splatnosťou najneskôr do 10-teho dňa príslušného mesiaca a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.4 Prenajímateľ nie 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 odovzdá 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, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 01.01.2016. 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 poistnú zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Hnuteľné veci, ako aj hnuteľné predmety podnikania v predmete zmluvy a na

- pozemku si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnutelných 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 hnutelných 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 take 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 nájomca, 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 povinnosti prenajímateľa,
  - d) nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, akéhokoľvek 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,
  - i) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy nájomcovi 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 výpovednou lehotou a to bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpovedná lehota začína plynúť prvým mesiacom nasledujúceho po doručení druhej strane. V prípade, že niektorá zo zmluvných strán neprevezme výpoveď/ doporučenú zásielku, výpovedná 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 hnutelných 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 hnutelných 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 budúca 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 doručenú, 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 doručenú 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 prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 9.2 Nájomca čestne prehlasuje, že sa so stavom predmetu oboznámil, 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 podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
- 9.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpisujú.
- 9.5 V prípade, že sa preukáže, 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.

V Zemianskej Olči, dňa .....

prenajímateľ:  
  
Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:

  
Ing. Kristián Soós