

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami

prenajímateľ: **Obec Zemianska Olča**  
Hlavná 583/26, 946 14 Zemianska Olča  
zastúpená: Ivanom Válekom, starostom obce  
IČO: 00 30 67 20  
DIČ: 202 101 48 42  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN: SK32 5600 0000 0009 0316 0013  
SWIFT: KOMASK2X  
(ďalej len "prenajímateľ")

a

nájomca: **Peter Nagy**  
s miestom podnikania: Železničná 199/8, 946 14 Zemianska Olča  
IČO: 44 05 47 93  
DIČ: 107 462 85 22  
zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Komárno, odbor živnostenského podnikania, pod č. 410-19715  
štatutár: Peter Nagy  
(ďalej len "nájomca")

na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Zemianska Olča  
č. 187/2019 zo dňa 11. 12. 2019

### Čl. I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vlastní nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v Zemianskej Olči na Železničnej ulici, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, pre okres Komárno, obec a katastrálne územie Zemianska Olča na liste vlastníctva č. **1012**:

- pozemok parcela registra „C“ KN č. 1316/1, zastavané plocha a nádvorie vo výmere 1915 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra „C“ KN č. 1316/2, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 532 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra „C“ KN č. 1316/3, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 344 m<sup>2</sup>,
- stavbu – Obvodné zdravotné stredisko zo súpisným č. 133, postavené na parcelách registra „C“ KN č. 1316/1, 1316/2, 1316/3.

**Predmet nájmu tvoria priestory nachádzajúce sa v Obvodnom zdravotnom stredisku:**

- nebytový priestor – tetovací salón o výmere 34,80 m<sup>2</sup>
- toalety a šatňa o výmere 15,00 m<sup>2</sup>,

**- chodba v podiele 30,79%, t.j. výmera 9,86 m<sup>2</sup>.**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory vo výmere 59,66 m<sup>2</sup>. (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Spolu s predmetom nájmu prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcovi aj zariadenia, ktoré sa nachádzajú na premete nájmu.

3. Ku dňu podpisu tejto zmluvy spíšu zmluvné strany preberací protokol, na ktorom budú uvedené najmä stavy meračských zariadení (vodomer, plynomer, elektromer) ako aj ďalšie skutočnosti, ktoré bude niektorá zmluvná strana považovať za potrebné zaznamenať v preberacom protokole.

## **Čl. II. Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na odplatného užívania predmet nájmu ako je uvedený v Čl. I. bode 1. tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania dňa 01. 01. 2020.

## **Čl. III. Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať ako priestory tetovacieho salónu, v ktorom bude vykonávať nájomca svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti podľa živnostenského oprávnenia.

## **Čl. IV. Doba trvania nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 01. 01. 2020 do 31. 12. 2022.

2. Doba nájmu sa môže po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán predĺžiť o ďalších 24 mesiacov za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (opcia) s výnimkou nájomného, pri určovaní ktorého sa prihliadne na vývoj cien za prenájom obdobných nehnuteľností v danom regióne. Nájomca je povinný prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu.

## Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru skončí uplynutím dohodnutej doby, dohodou alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
2. Výpovedná lehota je 1 mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Účinky doručenia výpovede nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí a zásielka sa považuje za doručení dňom vyznačeným ako posledný deň odbernej lehoty.
4. Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2, písm. a), b), d), f), g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to:
  - a) ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - b) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - f) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - g) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 odst.1 zákona č. 119/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Nájomný vzťah zanikne ak sa splní niektorá z nasledujúcich podmienok:
  - a) ak zanikne predmet nájmu - prenajímaná nehnuteľnosť.
  - b) ak zanikne nájomca bez právneho nástupcu.

## Článok VI. Výška nájomného a splatnosť nájomného

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory bolo zmluvnými stranami dohodnuté na sumu vo výške =**641,34 €** (slovom: šesťstoštyridsaťjeden eur a tridsaťštyri centov) na **jeden kalendárny rok**, pričom prvý rok nájmu je obdobie od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2021.

**Mesačná** výška nájomného predstavuje sumu =**53,45 €** (slovom: päťdesiattri eur a štyridsaťpäť centov).

V sume dohodnutého nájomného **nie sú** zahrnuté mesačné prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude **mesačne** uhrádzať platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nasledovne:

- elektrická energia v sume =**25,00 €** (slovom: dvadsaťpäť eur a nula centov), čo predstavuje sumu =300,00 € (slovom: tristo eur a nula centov) na kalendárny rok,
- plyn (vykurovanie) v sume =**54,17 €** (slovom: päťdesiatštyri eur a sedemnást centov), čo predstavuje sumu =650,00 € (slovom: šesťstopäťdesiat eur a nula centov) na kalendárny rok,
- voda v sume =**4,17 €** (slovom: štyri eur a sedemnást centov), čo predstavuje sumu =50,00 € (slovom: päťdesiat eur a nula centov) na kalendárny rok.

2. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné mesačne vždy do 10. dňa toho ktorého mesiaca.

Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu hradiť v lehote splatnosti na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného.

Výšku poplatkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je možné meniť v závislosti od zmeny cien dodávaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

4. Na základe dohody zmluvných strán bude prípadný rozdiel medzi mesačnými platbami za službami spojenými s užívaním predmetu nájmu a skutočnými nákladmi v priebehu zúčtovacieho obdobia (vždy za obdobie od 01. 01. do 31. 12 toho ktorého kalendárneho roka) vyúčtovaný najneskôr do 30. 06. nasledujúceho kalendárneho roka po zúčtovacom období, pričom vyúčtovanie skutočných nákladov sa uskutoční v pomere prenajatej plochy predmetu nájmu k celkovej ploche Obvodného zdravotného strediska.

## **Článok VII.**

### **Poistenie majetku**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť nehnuteľnosť uvedenú v Čl. I. zmluvy proti požiaru, živelným pohromám, poškodeniu vodou z vodovodných potrubí, najneskôr však ku dňu platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

2. Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnutel'ných veciach nájomcu.

## **Článok VIII.**

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

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave akom stojí a leží.

2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Na dohodnutý účel budú priestory upravené nájomcom, na vlastné náklady (bez nároku na vrátenie nákladov), avšak len na základe predbežného písomného súhlasu

prenajímateľa. Nájomca akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže realizovať len na základe predbežného písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o nájomcom navrhnutých a požadovaných stavebných úpravách, na vykonanie ktorých je potrebný jeho predbežný písomný súhlas. Zároveň sa prenajímateľ zaväzuje, že nebude odopierať súhlas bez závažných dôvodov. Ostatné podmienky pre iné stavebné úpravy, či rekonštrukciu dohodnú zmluvné strany vždy písomne osobitnou zmluvou.

Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať potrebné väčšie opravy bez zbytočného odkladu po tom, čo mu ich nájomca oznámi. Vykonanie opráv zabezpečí tak, aby podľa možnosti nebola ohrozená ani obmedzená prevádzková činnosť nájomcu.

Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi v dostatočnom predstihu plánované stavebné práce na Obvodnom zdravotnom stredisku, a to najmenej 3 (tri) týždne pred začatím stavebných prác, ktoré by mohli mať vplyv na užívanie predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len po predchádzajúcej dohode s nájomcom, okrem prípadu ohrozenia života, zdravia alebo majetku, kedy je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu na nevyhnutne potrebný čas aj bez predchádzajúcej dohody s nájomcom, v takomto prípade je prenajímateľ povinný nájomcovi bezodkladne oznámiť vstup do predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho vedomia v čase podpisu tejto zmluvy neexistujú právne a technické vady, ktoré by spôsobovali nemožnosť vykonávania činnosti nájomcu v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.

5. Prenajímateľ je povinný na vlastné 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. Prenajímateľ nezodpovedá za zničenie, stratu alebo poškodenie hnutelných vecí patriacich nájomcovi alebo nájomcom vnesených a nachádzajúcich sa na predmete nájmu.

7. Nájomca je povinný na vlastné náklady pravidelne udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu, vrátane priestoru sociálneho zariadenia. Drževanie čistoty a poriadku v priestoroch sociálnych zariadení zabezpečuje prenajímateľ a nájomca rovným dielom.

8. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy.

Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby prenajímateľovi nevznikla na nich škoda, v prípade ak na predmete nájmu vznikne škody zo zavinenia nájomcu je povinný prenajímateľovi uhradiť skutočnú škodu.

9. Nájomca je povinný oznámiť písomne prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (napr. hlavné rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, fasády a pod). Nájomca je tiež povinný oznámiť bez zbytočného odkladu poruchu vodovodu a toalety. V opačnom prípade prenajímateľ je oprávnený vyfakturovať odtečenú vodu.

Ak pre vzniknuté závady bude užívanie premetu nájmu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opravy alebo údržby až do úplného odstránenia závady. V prípade, že táto situácia bude trvať viac ako 15 dní, považuje sa to takého konanie prenajímateľa za hrubé porušenie povinnosti prenajímateľa.

Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť opravy a údržbu drobných opráv – pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,00 € (slovom: tridsať eur a nula centov).

10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe.

11. Nájomca je oprávnený umiestniť na predmete nájmu potrebné označenie svojím logom a obchodným menom.

12. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za prítomnosti nim poverených osôb, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov nájomcu.

13. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie a s prihliadnutím na zmeny vykonané podľa vzájomnej písomnej dohody.

14. Zmluvné strany sa zaväzujú po ukončení nájmu spísať preberací protokol, ktorého obsahom bude najmä stav meračských zariadení (elektromer, plynomer, vodomer), inventarizácia hnutelných vecí ako aj ďalšie skutočnosti ak to bude požadovať niektorá zmluvná strana.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží jeden rovnocenný exemplár s platnosťou originálu.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali osoby oprávnené konať v mene účastníkov zmluvy.

4. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.

V Zemianskej Olči, dňa 31. 12. 2019

prenajímateľ:



  
Obec Zemianska Olča  
Ivan Válek – starosta obce

nájomca:

  
Peter Nagy