

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení medzi:

**Prenajímateľ:**           **Obec Košická Belá**  
*so sídlom:*                044 65, Košická Belá 54  
*zastúpený:*              Ing. Jozef Petkač, starosta  
*IČO:*                        003 243 45  
*DIČ:*                        2021244786  
*Bankové spojenie:*    OTP banka pobočka Košice  
*Číslo účtu:*              10103476/5200

na strane jednej (*ďalej ako prenajímateľ*)

a

**Nájomca :**               **Mária Hudáková - GOLDEN HANDS**  
*miesto podnikania:*    040 01, Košice – Staré Mesto, Alvinczyho 29  
*zastúpený:*              Mária Hudáková  
*bydlisko :*                044 65, Košická Belá 250  
*zapísaný:*                OÚ Košice-okolie, č. živ. reg.: 830-16587  
*IČO:*                        471 101 98  
*DIČ:*                        1085717699  
*Bankové spojenie:*    SLSP, a.s.  
*Číslo účtu:*              5040599014/0900

na strane druhej (*ďalej ako nájomca*)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím obmedzená.

### Článok 1 Predmet a účel nájmu

(1) Výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedenej v katastri nehnuteľnosti kat. územia Košická Belá katastrálnym odborom Okresného úradu Košice - okolie na LV č. 732 ako:

■ dom na parcele č. 2 súp. č. 256,  
je Obec Košická Belá.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory situované na 1.NP v Košickej Belej č. 256 :

v celkovej výmere spolu 29,48 m<sup>2</sup>.

(3) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmetné priestory za účelom – kadernický salón

## Článok 2 Čas trvania nájmu

(1) Nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa 15.10.2015

## Článok 3 Úhrada nájomného a služieb

(1) Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného dohodou vo výške 511,10 € bez DPH za 29,48 m<sup>2</sup> ročne. Výšku nájomného schválilo Obecné zastupiteľstvo Uznesením číslo 4/2015-3.

a) výmera jednotlivých prenajatých priestorov:

M.Č.	podlažie	plocha	Cena m2	Cena m2/rok
12. kadernictvo	1NP	21,63	20,00	432,60
13. zázemie, šatňa	1NP	5,03	10,00	50,30
20. WC	1NP	2,82	10,00	28,20
<b>Spolu</b>		<b>29,48</b>		<b>511,10</b>

b) Nájomca prehlasuje, že nie je platcom DPH.

(2) Ročné nájomné spolu 511,10 € bez DPH je splatné mesačne v dvanástich splátkach, t. j. po 42,59 € bez DPH. Nájomné je splatné bezhotovostným prevodom na účet alebo do pokladne prenajímateľa, vždy k 20. dňu mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje, na základe tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje pri podpísaní zmluvy zaplatiť kauciu vo výške dvojmesačného nájmu, t. j. 85,18 € bez DPH. Kauciu, prípadne zostatok kaucie je prenajímateľ povinný poukázať na účet nájomcu do 15 dní od ukončenia zmluvy a odovzdania nebytových priestorov.

(3) Prenajímateľ je oprávnený upravovať dohodnuté nájomné ročne, a to o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava sa uskutoční v prípade, že ročná miera inflácie presiahne hodnotu 3 %. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas.

(4) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva oprávnený upraviť výšku nájomného raz ročne a to vždy k 1. decembru kalendárneho roka s tým, že v prípade rastu trhovej ceny bude nájomné upravené s účinnosťou od 1. januára nasledujúceho roka formou dodatku k tejto zmluve. V prípade nesúhlasu nájomcu s úpravou nájmu, a nepodpísaniu dodatku končí nájom ku dňu 31.12. kalendárneho roka.

(5) Prenajímateľ poskytne nájomcovi aj služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov, a to:

- dodávku elektrickej energie,
- dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd.
- dodávku tepla,
- odvoz smetí.

(5) Cena za služby uvedené v čl. 3 ods. 5 bude rozpočítaná podľa skutočného odberu na podružných meračoch a pomeru plochy užívaných nebytových priestorov nájomcovi k celkovej výmere z ceny vyúčtovanej dodávateľmi týchto médií.

(6) Úhradu za poskytnutie služieb uvedených v čl. 3 ods. 5 sa nájomca zaväzuje platiť zálohovo, v štvrtročných platbách v lehote splatnosti úhrady za podnájom v prvom mesiaci príslušného štvrtroka, a to 60,00 € bez DPH štvrtročne.

(7) Vyúčtovanie za poskytnutie služieb podľa čl. 3 ods. 5, t. j. zálohových platieb a skutočnou cenou je prenajímateľ povinný urobiť do 30 dní od obdržania ich vyúčtovania dodávateľmi. Nájomca súhlasí s tým, že v prípadoch zvýšenia ceny za dodávku médií bude úmerne upravená výška zálohových platieb.

(8) Prvé nájomné za pomernú časť mesiaca október 2015 podľa tejto zmluvy vo výške 23,36 € bez DPH, záloha na médiá vo výške 60,00 € bez DPH a kaucia vo výške 85,18 € bez DPH, t.j. spolu 168,54 € bez DPH sú splatné pri podpise tejto zmluvy.

(9) V prípade omeškania s úhradou nájomného a služieb súhlasí nájomca s úrokom z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

(10) V prípade omeškania s platením nájomného podľa čl. 3 ods. 2 tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 1 mesiac môže prenajímateľ vypovedať túto zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.

#### **Článok 4 Osobitné dojednania**

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom postupe, aby predmet nájmu bol ku dňu účinnosti tejto zmluvy stave spôsobilom na užívanie

- (1) Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečí:
  - a) Pokládku dlažby v prenajatom priestore
  - b) Montáž a zapojenie vykurovacieho telesa
- (2) Nájomca na vlastné náklady zabezpečí:
  - a) Montáž novej elektroinštalácie s napojením na vlastný podružný merač
  - b) Montáž rozvodov teplej vody s vlastným ohrievačom a studenej vody s napojením na vlastný podružný merač
  - c) Búracie práce na nové vstupy a opravu stien stierkovaním s následným vymaľovaním

#### **Článok 5 Práva a povinnosti zmluvných strán**

(1) Prenajímateľ je povinný najmä:

- a) ku dňu účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou, v stave spôsobilom na dohovoréné podľa článku 4, ods. 1 tejto zmluvy
- b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy
- c) umožniť nájomcovi užívať prenajaté nebytové priestory v súlade s touto zmluvou
- d) poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy
- e) na vlastné náklady zabezpečovať riadne poskytovanie služieb, spojených s užívaním predmetu nájmu
- f) povinný zabezpečiť protipožiarnu ochranu - požiarnu charakteristiku objektu, evakuačný plán a po pracovnej dobe likvidáciu prípadného požiaru (nie je však povinný kontrolovať zabezpečenie protipožiarienej ochrany v prenajatých uzavretých priestoroch)

(2) Nájomca je povinný najmä:

- a) pri podpise tejto zmluvy predložiť originál výpisu z obchodného registra, živnostenského registra, DIČ a u platcov DPH kópiu registrácie IČ DPH, všetky prípadné zmeny hlásiť do 3 dni prenajímateľovi, nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy,
- b) prevziať od prenajímateľa predmet nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy
- c) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou
- d) riadne platiť nájomné v termínoch dohodnutých v tejto zmluve
- e) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa nad rámec dohodnutý v tejto zmluve
- f) robiť bežnú údržbu a opravy na vlastné náklady, potreby údržby nad tento rámec je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie veľkých škôd. V opačnom prípade zodpovedá za škodu.
- g) udržiavať čistotu a poriadok v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu a vonkajších priestorov bezprostredne susediacich s predmetom nájmu.
- h) nájomca môže robiť stavebné úpravy v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Projektovú dokumentáciu v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ dá svoj predchádzajúci súhlas len po predložení schválenej projektovej dokumentácie. Náklady na úpravy znáša nájomca zo svojho s výnimkou prípadov, keď úpravy majú trvalý charakter a došlo k dohode s prenajímateľom o spoluúčasti. V prípadoch spoluúčasti je na základe dohody možné započítavanie s nájmom. Po uskutočnení úprav je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v jednom vyhotovení dokumentáciu

- projekt skutočne vykonaných zmien potvrdený stavebným úradom (ak podlieha konaniu podľa zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení).

ch) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie do nebytových priestorov pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli.

i) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia prenajatých priestorov predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu

j) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov, za účelom kontroly spôsobu užívania

k) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí v prenajatých priestoroch, príp. aj za škody spôsobené na susedných priestoroch alebo objektoch

l) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch tak, aby nedošlo k ich poškodeniu

m) pri ukončení nájmu vypratať nebytové priestory a odovzdať ich prenajímateľovi v takom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s novou hygienickou maľbou

n) je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve nie je oprávnený prenajať predmet nájmu tretím osobám

## **Článok 6** **Skončenie nájmu**

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať podľa ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, t. j. aj bez uvedenia dôvodu.

(2) Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(3) V prípadoch, že prenajímateľ vypovie zmluvu pretože:

a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,

b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného

c) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať nebytové priestory,

d) nájomca sa dopustí hrubého porušenia zmluvy o nájme nebytových priestorov, alebo konania v rozpore s dobrými mravmi,

je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

(4) V prípadoch, že nájomca vypovie zmluvu, pretože:

a) stratil právnu subjektivitu

b) predmet nájmu sa bez jeho zavinenia stal nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy

je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

(5) V prípade, že sa nájomca oneskóri s úhradou nájomného o viac ako 30 dní je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jej doručenia nájomcovi. Doručuje sa na adresu: 044 65, Košická Belá 250. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi. V prípade, že odstúpenie od zmluvy nie je možné nájomcovi doručiť na adresu sídla uvedenú v obchodnom alebo obdobnom registri, resp. adresu uvedenú v tejto zmluve ak sa líši od predošlých, považuje sa za doručenu po treťom dni od jej uloženia na pošte a všetky následky znáša nájomca. Rovnaké právne následky má aj odmietnutie prevzatia výzvy, výpovede, odstúpenia, alebo inej písomnosti súvisiacej s nájmom podľa tejto zmluvy resp. ich nevyzdvihnutie v úložnej lehote na pošte. Opätovné doručenie výzvy, výpovede, odstúpenia a pod. sa nevyžaduje. Nájomca je povinný dotedy užívané nebytové priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 24 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo tieto priestory uzavrieť, vypratať na náklady nájomcu a jeho škodu. Prenajímateľ v takomto prípade nezodpovedá za prípadné škody, ktoré vzniknú nájomcovi jeho nečinnosťou v uvedených súvislostiach. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnené nebytové priestory dať do nájmu novému nájomcovi.

(6) Prenajímateľ má právo v prípade, že mu hrozí škoda spôsobená činnosťou, alebo opomenutím nájomcu zakročiť spôsobom primeraným. Nájomca dáva prenajímateľovi svoj predchádzajúci súhlas, aby v prípade, že nevypracuje a neodovzdá mu nebytové priestory najneskôr k poslednému dňu trvania nájmu tieto priestory vypratá na náklady a škodu nájomcu.

### Článok 7

#### Všeobecné a záverečné ustanovenia

(1) Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy:

⇒ nebude uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores, v rozpore s občianskou morálkou a etikou,

⇒ zdržať sa všetkého čo by mohlo znevážiť, alebo poškodiť dobré meno prenajímateľa.

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných dodatkov.

(3) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskym zákonníkom.

(4) Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach a každá zo zmluvných strán obdrží po podpise jedno vyhotovenie.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, je vyjadrením ich vôle, zmluvu uzavreli dobrovoľne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ani v tiesni a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

V Košickej Belej dňa 21.09.2015

<i>Obec Košická Belá</i>	<i>Mária Hudáková-GOLDEN HANDS</i>
	
.....	.....
<i>Ing. Jozef Petkač</i> <i>starosta</i>	<i>Mária Hudáková</i>

