

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zák. č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), s prihliadnutím na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Šarišských Michaľanoch č. IV-12b/2011 zo dňa 06.05.2011

---

## Zmluvné strany

### **Prenajímateľ :**

(vlastník)

Obec Šarišské Michaľany

Sídlo: ul. Kpt. Nálepku 18, 082 22 Šarišské Michaľany

IČO: 327 808

Zastúpený: Ing. Vincent Leššo

Bankové spojenie :VUB Prešov, 2226572/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

### **Nájomca:**

**Štefan Pavlík**

Miesto podnikania: Murgašova 253/14 , 083 01 Sabinov

IČO: 44 881 118

Číslo živnostenského registra: 750-34497

Bankové spojenie: .....

(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I

### **Predmet zmluvy**

1.1/ Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku zapísaného v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Prešove, Správy katastra Sabinov na LV č. 591 pre k. ú. Šarišské Michaľany , nachádzajúceho sa v **budove nákupného strediska s. č. 169 na parcele CKN 486/2 a to nebytových priestorov na prízemí o celkovej výmere 57, 90 m<sup>2</sup>.**

1.2/ Predmet zmluvy – **nebytové priestory na prízemí nákupného strediska o celkovej výmere 57, 90 m<sup>2</sup>** - sa prenajíma v súlade s § 9a) ods. 9 písm. c ) zákona o majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa konkrétnemu nájomcovi a nájom bol schválený obecným zastupiteľstvom trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č. IV-12/2011 zo dňa 6.5.2011 (ďalej len „uznesenie obecného zastupiteľstva“).

1.3/ Osobitný zreteľ spočíva v tom, že nájomca ako doterajší podnájomník predmetný nehnuteľný majetok zhodnotil , pretože bol v zlom technickom stave a v prenajímaných priestoroch zriadil obyvateľmi obce požadovanú predajňu mäsa a údenín.

## Čl. II Účel nájmu

2.1. / Nájomca bude prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy užívať za účelom **prevádzky predajne mäso – údeniny** .

## Čl. III Doba nájmu, skončenie nájmu

3.1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Nájom sa skončí výpoveďou alebo dohodou zmluvných strán.

3.2/ Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

3.3/ Výpovedná lehota je tri mesiace, okrem prípadu uvedeného v bode 4.3/ a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán

## Čl. IV Nájomné

4.1/ **Výška nájomného** bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva **ročne** na sumu **961, 14 €** ( slovom : deväťsto šesťdesiat jeden EUR štrnásť CENTOV ).

4.2/ Nájomné bude splatné **vopred** a to **mesačne** vždy ku 15. dňu mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Výška mesačného nájomného predstavuje sumu **80,095 €** . Nájomné za mesiac jún 2011 je splatné spolu s nájomným za mesiac júl 2011 v termíne podľa prvej vety.

4.3/ Ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z .z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.

4.4/ Výška nájomného podľa bodu 4.1/ bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku . Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná

oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.

4.5/ V cene nájmu **nie sú** zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

## Čl. V

### Služby spojené s nájomom a ich úhrada

5.1/ Nájomca si zabezpečí na svoje náklady dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu a teplej úžitkovej vody do prenajatých priestorov. Za týmto účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľmi, ak to prikazuje a umožňuje príslušný právny predpis alebo interný postup dodávateľa, k čomu mu prenajímateľ udeľuje svoj súhlas.

5.2/ Nájomca si služby spojené s nájomom uvedené v čl. V bod. 5.1/ zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu. V prípade, že interný postup dodávateľa alebo právny predpis nedovoľuje vystavenie faktúry priamo na nájomcu, iba na prenajímateľa, nájomca refunduje úhradu platieb za tieto služby prenajímateľovi, na ťarchu ktorého bola úhrada zrealizovaná a to na základe vystavenej faktúry.

5.3/ Súčasťou preberacieho protokolu prenajímaných priestorov bude písomný záznam o aktuálnom stave spotreby elektrickej energie, vody, zemného plynu, príp. teplej úžitkovej vody. Za aktuálny stav sa bude považovať stav na príslušných meracích zariadeniach ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, tento stav bude považovať nájomca za východiskový pri uzavretí dodávateľských zmlúv s dodávateľmi energií a služieb.

5.4/ Nájomca je povinný si zabezpečiť v prenajatých nebytových priestoroch samostatné merače energií a to najneskôr do 20.6.2011.

## Čl. VI

### Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1/ Prenajímateľ protokolárne prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel nájmu podľa čl. II. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie.

6.2/ Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6.3/ Nájomca preberá predmet nájmu zabezpečený protipožiarными zariadeniami ako aj zabezpečený potrebnými opatreniami v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. a zaväzuje sa tieto na svoje náklady a ťarchu v takomto stave udržiavať. V prípade nutnosti odstránenia závad a ďalšieho dovybavenia týchto zariadení, ktoré neboli vykonané ku dňu účinnosti tejto zmluvy, tieto sa zaväzuje nájomca odstrániť.

6.4/ Nájomca môže užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu.

6.5/ Prenajímateľ je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť prístup zamestnancom nájomcu, dodávateľom nájomcu alebo návštevam nájomcu do prenajatých nebytových priestorov.

6.6/ Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

6.7/ Nájomca si môže zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojich vnesených vecí proti krádeži a živelnej udalosti.

6.8 Revízne správy o stave el. sietí, plynových sietí, vody, protipožiarne revízie vyplývajúce zo zákona a iných právnych predpisov, bude počas doby nájmu zabezpečovať nájomca.

6. 9/ Po dobu trvania nájmu je nájomca povinný plniť daňové povinnosti v súlade so zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

6.10 / Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, ďalej za vlastné škody a škody zavinené inými osobami. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu.

6.11 / Nájomca je povinný umiestniť pri vstupe do budovy v ktorej sa nachádza predmet nájmu, firemné označenie, primeranej veľkosti a konštrukcie. Taktiež je nájomca oprávnený umiestniť firemné označenie pri vstupe do prenajatých nebytových priestorov.

6.12/ Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú škodu na predmete nájmu nad 350 € do 5 dní od jej zistenia nájomcom.

Čl. VII  
Všeobecné a záverečné ustanovenia

7.1/ Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájomnej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak z všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.

7.2/ Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne a predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a ich podpísaním stávajú sa súčasťou tejto zmluvy, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.

7.3/ Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

7.4/ Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona o majetku obcí.

7.5/ Táto zmluva je **platná** dňom jej podpísania a **účinnosť** nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a) Občianskeho zákonníka.

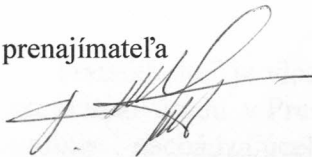
7.6/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ a nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

7.7/ Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Šarišských Michalánoch dňa

1.6.2011

Za prenajímateľa



Ing. Vincent Leško

Za nájomcu:



Štefan Pavlík



**MÄSO - ÚDENINY**

ŠTEFAN PAVLÍK  
MURGAŠOVA 253/14, 083 01 SABI NOV  
Prev.: Prešovská 169, 082 22 Šar. Michalany  
IČO: 44 881 118 DIČ: 1076119231