



## ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona 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. V-12/2023 zo dňa 28.03.2023

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ :**

(vlastník)

**Obec Šarišské Michaľany**

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

IČO: 00 327 808

Zastúpený: Mgr. Ondrej Kušnirík, starosta obce

Bankové spojenie : Prima Banka, a.s.

Číslo účtu: 0520501001/5600

IBAN: SK55 5600 0000 0005 2050 1001

(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:**

**Akadémia LT, s.r.o.**

Miesto podnikania: 040 01 Košice – mestská časť Staré mesto,  
Komenského 12

IČO: 50 837 630

Zastúpený: Ing. Lucia Schwartz Tobáková, MBA,  
konateľ spoločnosti

Zapísaný:

o označenie registra: OR OS Košice I

o číslo zápisu: oddiel Sro, vložka č.: 41310/V

Telefón: 0911 926 932

E- mail: [puketkapresov@gmail.com](mailto:puketkapresov@gmail.com)

Bankové spojenie: SSp, a.s.

Číslo účtu: 5173744369/0900

IBAN: SK82 0900 0000 0051 7374 4369

(ďalej len „nájomca“)

### Čl. I

#### Predmet zmluvy

1.1/ Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku zapísaného v katastri nehnuteľností Okresným úradom v Sabinove, Katastrálnym odborom na LV č. 1202 pre k.ú. Šarišské Michaľany, nachádzajúceho sa v **stavbe Nákupného strediska s. č. 169 postavenej na pozemku s parcelným CKN 486/2** a to:

- **nebytových priestorov na prízemí o celkovej výmere 43,65 m<sup>2</sup>,**

1.2/ Predmet zmluvy – **nebytové priestory o celkovej výmere 85,37 m<sup>2</sup>** bez vnútorného vybavenia a zariadenia - sa prenájma v súlade s § 9a) ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí. Nájom bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. V-12/2023 zo dňa 28.02.2023 z dôvodu hodného osobitného zreteľa (ďalej len „uznesenie obecného zastupiteľstva“).

1.3/ **Dôvod hodný osobitného zreteľa** spočíva v zmene nájomcu so zachovaním a bezprostredne nadväzujúcim pokračovaním prevádzky kvetinárstva a plynulého trvania nájomného vzťahu.

## **Čl. II Účel nájmu**

2.1/ Nájomca bude predmet nájmu podľa tejto zmluvy užívať za účelom vykonávania obchodnej činnosti a poskytovania služieb spočívajúcich v **zriadení a prevádzkovaní predajne kvetinárstva a predaja tovaru súvisiaceho s prevádzkou kvetinárstva.**

2.2/ Nájomca je povinný dodržať dohodnutý účel nájmu počas celej nájomnej doby . V prípade nedodržania účelu nájmu vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného dohodnutého v Čl. IV bod 4.1/ v spojení s bodom 4.5/ tejto zmluvy.

2.3/ Pri nedodržaní dohodnutého účel nájmu je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote.**

## **Čl. III Doba nájmu, skončenie nájmu**

3.1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Nájom sa skončí **výpoveďou , odstúpením 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 prípadov uvedených v bode 2.3/ a v bode 4.4/ a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

3.4/ **Odstúpenie** od zmluvy je možné z dôvodov a za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.

## **Čl. IV Nájomné a refundácia dane z nehnuteľností**

4.1/ **Výška nájomného** je medzi účastníkmi zmluvného vzťahu dohodnutá na **ročnú** sumu **1 035,60 €** (slovom: tisíctridsaťpäťeuršesťdesiatcentov).

4.2/ Prvé nájomné je nájomca povinný uhradiť vopred na 3 mesiace na základe faktúry na účet prenajímateľa.

4.3/ Ďalšie nájomné bude splatné **vopred** a to **mesačne** vždy ku 5. dňu mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Výška mesačného nájomného predstavuje sumu **86,30 €**.

4.4/ 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**.

4.5/ 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.

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

4.7/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť ročný prepočet dane z nehnuteľností. Výška podielu nájomcu na dani z nehnuteľností bude nájomcovi fakturovaná spolu s nájomným za mesiac december daného kalendárneho roka. Spôsob prepočtu podielu na dani z nehnuteľností uvedie prenajímateľ vo faktúre.

## **Čl. V**

### **Služby spojené s nájomom a ich úhrada**

5.1/ Nájomca si zabezpečí do prenajatých priestorov na svoje náklady dodávku elektrickej energie. Za týmto účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s dodávateľom elektrickej energie tak, aby odberateľské faktúry boli priamo vystavené na nájomcu. Úhradu za vodné, stočné a zrážkové vody bude uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavených faktúr (ďalej iba „platby za služby spojené s nájomom“).

5.2/ Úprava platieb za služby spojené s nájomom v rozsahu podľa tretej vety bodu 5.1. sa bude realizovať na základe skutočných kalkulácií prevádzkových nákladov oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, ktorý musí obsahovať výpočet úhrady a kópiu podkladov odôvodňujúcich úpravu platby. Oznámenie o úprave platieb za služby spojené s nájomom bude nájomcovi doručená a fakturovaná do 15. dňa v mesiaci.

## **Čl. VI**

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

6.1/ Prenajímateľ protokolárne odovzdá prenajaté nebytové priestory v stave v akom sa tento nachádza ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Zároveň 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 oboznámi

prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie. Súčasťou preberacieho protokolu prenajímaných priestorov bude písomný záznam o aktuálnom stave spotreby vody. Za aktuálny stav sa bude považovať stav na príslušných meracích zariadeniach ku dňu platnosti tejto zmluvy, tento stav bude považovať nájomca za východiskový pri uzavretí dodávateľských zmlúv s dodávateľmi energii.

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. o ochrane pred požiarimi 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, jeho časť alebo jeho vnútorné vybavenie alebo zariadenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

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 je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie svojich vnesených vecí v rozsahu minimálne proti krádeži a živeľnej udalosti.

6.8/ Revízne správy o stave elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, 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.

6.13/ Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu. Bežnou údržbou a opravami sa rozumie najmä všetky činnosti uvedené v prílohe č. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšie tam neuvedené bežné činnosti, pokiaľ náklady na ich uskutočnenie nepresiahnu v jednotlivom prípade sumu 500,- EUR.

6.14/ Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ.

6.15/ Akékoľvek zmeny (úpravy) prenajatých priestorov môže nájomca vykonávať na základe predložených projektov iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, výlučne na svoje náklady, bez povinnosti prenajímateľa refundovať úhradu nákladov spojených s vykonaním zmien. Nedodržanie povinnosti spočívajúcej v predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa bude sankcionované zmluvnou pokutou 1000,- EUR.

6.16/ Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prebral, s výnimkou úprav, ku ktorým došlo počas nájmu, bez nároku na odplatu.

## 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 nájmovej 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 **01.05.2023**, najskôr však 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 Michaľanoch dňa 24.04.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

**Mgr. Ondrej Kušnirík**

---

**Ing. Lucia Schwartz Tobáková, MBA**

Zmluva zverejnená dňa: 24.04.2023  
Zmluva nadobúda účinnosť dňa: 01.05.2023