

Nájomná zmluva

číslo : 04/2025

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení noviel
a v nadväznosti na článok VIII bod D ods. 1 písm. aa) Zásad hospodárenia s majetkom
mesta účinných od 1. januára 2024 (ďalej len „Zásady“)

Zmluvné strany

1/ P r e n a j í m a t e ľ :

sídlo:

štatutárny orgán :

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

Telefon kont. osoby:

E-mail kont. osoby :

Mesto Fil'akovo – Mestský úrad

Radničná 25, Fil'akovo, PSČ 986 01, SR

Mgr. Attila Agócs, PhD. – primátor mesta

00316075

2021115052

neplatca DPH

VÚB a.s., pobočka Fil'akovo

291156059/0200

SK33 0200 0000 0029 1559 6059

0915264290 / Ing. Varga

zoltan.varga@filakovo.sk

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

2/ N á j o m c a :

Obchodné meno:

Bydlisko :

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN:

Telefon kont. osoby :

E-mail kont. osoby :

zapísaný v živnostenskom registri OÚ Lučenec č. 640-11351

Henrich ČOMOR

Henrich Čomor

Farská lúka 1595/54, Fil'akovo, PSČ 986 01, SR

41 797 566

1075551873

SLSP, a.s., Bratislava, pobočka Fil'akovo

SK32 0900 0000 0003 4143 7390

0907657568

maria-comorova.cala@post.sk

(ďalej ako „Nájomca“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „Predajňa súpisné číslo 765“ na Námestí Slobody vo Fil'akove zapísanej na LV č. 2272 k.ú. Fil'akovo na pozemku reg. C parc.č. 1194 zastavané plochy a nádvoria o výmere 328 m². V skutočnosti sa jedná o dvojpodlažný objekt.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi všetky nebytové priestory na prízemí predmetnej stavby v celkovej výmere 247,40 m² (ďalej len „Nebytový priestor“)

3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory využívať na prevádzkovanie predajne „CÁLA kvetinarstvo – pohrebníctvo“ a účtovnícke služby.

Čl. II

Opis nebytového priestoru, príslušenstva a vybavenia Nebytového priestoru

1. Nebytový priestor je vybavený technickou infraštruktúrou, ktorú tvoria : vnútorné rozvody elektroinštalácie s osobitným meračom el. energie, rozvody centrálného vykurovania s vykurovacími telesami, rozvody studenej vody a rozvody teplej vody s el. ohrievačom vody.

Čl. III

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto Zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za to nájomné.
2. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať počnúc dňom 1. apríla 2025.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s jeho vybavením.

Čl. IV

Rozsah užívania

1. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať na podnikanie, t.j. na prevádzkovanie maloobchodnej predajne Bezpečné liehoviny v súlade s predmetom činnosti zapísanej v obchodnom registri Nájomcu.
2. Nájomca môže Nebytový priestor užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

Čl. V

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 36 mesiacov od 01.04.2025 do 31.03.2028 s trojmesačnou (3) výpovednou lehotou.
2. Nájom Nebytového priestoru zaniká:
 - a. písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - b. výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c. odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d. zánikom Predmetu nájmu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo Zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s Prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.
5. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu ku dňu prevzatia a stav meračov energií.

Čl. VI

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov ročné nájomné za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru : 24,16 EUR/m²/rok, ktoré za kalendárny rok činí **5.976,00 EUR**, slovom päťtisícdeväťstosedemdesiatšesť eur.

2. Nájomné je splatné mesačne najneskôr do konca príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **498,00 EUR/mesiac**. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné na účet Prenajímateľa.

3. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za služby t.j. za odber vody, plynu a el. energie. Tieto budú hradené nasledovne :

- dodávku studenej vody z verejného vodovodu pre nájomcu bude zabezpečovať Prenajímateľ s tým, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi ročne na základe faktúry za vodné a stočné podľa skutočnej spotreby,
- dodávku tepla pre nebytové priestory bude zabezpečovať prenajímateľ prostredníctvom jestvujúcej plynovej kotolne s tým, že nájomca zaplatí prenajímateľovi na základe tejto zmluvy zálohu za dodávku tepla mesačne v sume **250,00 EUR** vždy do konca príslušného kalendárneho mesiaca,
- dodávku elektrickej energie zabezpečí pre seba Nájomca priamo u Dodávateľa.

3. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním Nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie raz ročne za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi v lehote do 10-ich dní od doručenia vyúčtovania. V prípade preplatku Prenajímateľ je povinný ho započítať do nasledujúceho nájomného alebo vrátiť Nájomcovi v lehote do 10-ich dní od doručenia vyúčtovania.

4. V závislosti od miery inflácie upraví Prenajímateľ ročnú výšku nájmu o mieru inflácie vyhlásenú k 31. decembru predchádzajúceho roka v prípade, že miera inflácie je vyššia ako 5 %. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do 60 dní odo dňa obdržania oznámenia o výške inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.

5. V prípade omeškania platieb nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetom nájmu môže Prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov v prípade zvýšenia cien účtovaných dodávateľmi (vykonávateľmi) týchto služieb.

Čl.VII

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady poistenie objektu v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory proti živelným škodám.

2. Poistenie nad rozsah uvedený v bode 1 tohto článku si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.

3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do priestorov za účelom kontroly.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť a prevádzku všetkých štandardných technických zariadení a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľnosti spojené s jej vlastníctvom a ktoré sú potrebné k tomu, aby Nájomca mal možnosť riadneho odberu elektrického prúdu, vody, odvodu splaškov a dážďovej vody.

5. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímaný nebytový priestor Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru.

Čl. VIII

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel a v rozsahu dohodnutom v Zmluve, dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany, bezpečnosti a zdravia pri práci a požiarnej ochrany.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať funkčnosť a vzhľad prenajatého majetku údržbou v úzkej súčinnosti s Prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný najmä :
 - a) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),
 - b) zabezpečovať bežnú údržbu a funkčnosť vnútorných rozvodov elektroinštalácií, sanitnej inštalácií (pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie), slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov technologických zariadení a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu,
 - c) zabezpečovať správne a riadne merania médií v prípade uzavretia obchodných zmlúv s ich dodávateľmi,
 - d) pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany,
 - e) bezodkladne vyznameniť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej poistnej udalosti v prenajatých priestoroch.
4. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe len so súhlasom Prenajímateľa.
5. Akékoľvek úpravy v priebehu nájmu prenajatých nebytových priestorov sú možné len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný uhradiť škody vzniknuté jeho pričinením na majetku Prenajímateľa a uhradiť poplatky resp. pokuty, ktoré vzniknú Prenajímateľovi jeho pričinením.

Čl. IX

Ochrana pred požiarimi

1. V zmysle ods. 2 §6 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platných zneniach Nájomca v prenajatých priestoroch plní v čiastkovom rozsahu povinnosti na úseku ochrany pred požiarimi tým :
 - a/ že v zmysle ods. b §4 cit. zákona zabezpečí plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a včas zahlásí prenajímateľovi činnosti spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, ktorým následne spoločne prijímú potrebné opatrenia.
 - b/ že v zmysle ods. h §4 cit. zákona zabezpečí odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarly dozor na vlastných technických a ostatných zariadeniach.
 - c/ že v zmysle ods. 1 §4 cit. zákona zabezpečí kontroly stavu vlastných technických zariadení v zmysle platných predpisov a noriem (najmä STN 33 1610, vyhl. 508/2009) a bezodkladne zahlasuje Prenajímateľovi všetky zistené nedostatky na prvkoch elektrickej inštalácie budovy resp. zabezpečí ich odborné odstránenie.
 - d/ že v zmysle ods. a §5 cit. zákona neodkladne zahlásí Prenajímateľovi všetky vzniknuté nežiadúce poškodení na požiarotechnických zariadeniach (spustenie, mechanické poškodenie, pád bez zjavného poškodenia a pod.)

e/ že v zmysle ods. 1 §5 zabezpečí bezodkladne hlásenie vzniku požiaru nie len OR HaZZ ale aj Prenajímateľovi. Táto povinnosť sa týka aj uhasených požiarov.

2. Náklady spojené so vznikom a odstránením škôd, ktoré vzniknú z dôvodu nedodržiavania resp. porušenia uvedených záležitostí, znáša Nájomca v plnom rozsahu.

Čl. XI

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. V zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto Zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto Zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto Zmluvou.

3. Práva a povinnosti z tejto Nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán.

4. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku.

6. Táto Zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu Zmluvnými stranami podpísaná.

7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a a Nájomca obdržia po dvoch (2) vyhotoveniach.

Vo Fiľakove, dňa 31.03.2025

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

v.r.

v.r.

.....
Mgr. Attila Agócs, PhD.
primátor
Mesta Fiľakovo

.....
Henrich Čomor