

Zmluva o nájme nebytových priestorov

podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ :

Obec Kuraľany, so sídlom 935 64 Kuraľany č.1, IČO: 00 307 181

zast. Ing. Dušanom Mésárošom, MBA, starostom obce

bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., č. účtu: 7111122002/5600,

IBAN: SK69 5600 0000 0071 1112 2002

(v ďalšom texte zmluvy ako prenájomca)

a

Nájomca :

LFD Group s.r.o., so sídlom 935 64 Kuraľany č.391, IČO : 56 273 151

zast. Mgr. Dušanom Udvardym, konateľom spoločnosti

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel : Sro, vložka č. 63504/N

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomca)

článok I.

Predmet zmluvy

1/. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti stavby materskej školy, súpisné číslo 152, na parcele CKN č.1009 zapísanej na LV č.1 Okresného úradu Levice, katastrálny odbor pre kat. územie Kuraľany, obec Kuraľany, okres Levice.

2/. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania nájomnej zmluvy časť nebytových priestorov - kuchyňa, jedáleň, WC s kúpeľňou, sklad, chodba, predný a zadný vchod, nachádzajúcich sa v budove materskej

školy, súpisné číslo 152. Grafický náčrt prenajímaných nebytových priestorov tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

3/. Nájomca je oprávnený užívať prenajímané nebytové priestory na účely poskytovania sociálnej služby v Zariadení sociálnych služieb komunitného typu Čas pomoci v obci Kural'any – výdaj stravy. Dohodnutý účel nájmu nájomca nemôže zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť.

4/. Vybavenie nebytových priestorov vymedzených v bode 2/ tohto článku je špecifikované v prílohe č.2 „Inventarizácia“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápis, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.

článok II.

Doba nájmu

1/. Nájomný pomer vzniká dňom 01.06.2025 a uzatvára sa na dobu určitú, do 01.06.2030.

článok III.

Výška a splatnosť nájomného, spôsob platby

Finančná zábezpeka

1/. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov vymedzených v článku I. bod 2/ tejto zmluvy nájomné vo výške 300,- eur mesačne, najneskôr vždy do 10.dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca vopred, bez vystavenia faktúry zo strany prenajímateľa. Ako variabilný symbol pri platbe nájomca uvedie číslo zmluvy VS : 1072024. Nájomné za mesiac jún vo výške 300,- eur nájomca uhradí prenajímateľovi najneskôr do troch kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

2/. Spôsob úhrady za služby poskytované v súvislosti s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné – stočné, dodávka tepla) bol medzi zmluvnými stranami dohodnutý tak, že nájomca za uvedené služby bude platiť odo dňa podpísania tejto zmluvy priamo dodávateľom týchto služieb, s ktorými nájomca uzatvorí osobitnú zmluvu o dodávke služieb. Prípadné poskytnuté ďalšie služby prenajímateľ nájomcovi osobitne vyúčtuje a to v cenách platných v čase ich účtovania dodávateľom. Konečná platba za prípadnú dodávku služieb bude zo strany prenajímateľa fakturovaná nájomcovi do 30.6.nasledujúceho roka.

3/. Základné nájomné podľa bodu 1/ tohto článku na bežný rok sa zvyšuje o infláciu za minulý rok podľa hodnoty Harmonizovaného Indexu Spotrebiteľských Cien platného pre územie Eurozóny (HICP – all items – annual average inflation rate), ktorý zverejňuje Eurostat, alebo podľa hodnoty iného údaju o rovnakej informácii zverejneného príslušným úradom Európskych spoločenských (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom

prípade v nadväznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku základného nájomného plateného v minulom kalendárnom roku. Základné nájomné sa zvyšuje o Index od prvého dňa obdobia nasledujúceho po období, za ktoré bol vyhlásený Index. Rozdiel medzi zvýšeným a základným nájomným stanoveným vo výške bez zvýšenia o Index do oznámenia zvýšenia základného nájomného o Index nájomcovi, uhradí nájomca na základe oznámenia prenajímateľa do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Po oznámení zvýšenia základného nájomného o index je nájomca povinný platiť základné nájomné v zvýšenej výške.

4/. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.

5/. Nezaplatenie nájomného v dohodnutej lehote a prípadné nedoplatky podľa tejto zmluvy sa klasifikujú ako hrubé porušenie povinností nájomcu.

6/. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.

7/. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku (depozit) vo výške mesačného nájomného, t.j. vo výške 300,- eur v hotovosti pri podpise tejto zmluvy a to na zabezpečenie platby nájomného, náhrady škody vzniknutej na predmete nájmu.

8/. Finančnú zábezpeku prenajímateľ nájomcovi vráti pri riadnom ukončení nájmu a finančnom vyrovnaní záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy (vrátane vyrovnania prípadných nedoplatkov z ročného vyúčtovania služieb), inak zábezpeka, prípadne jej časť pripadá prenajímateľovi ako úhrada na započítanie nedoplatkov alebo časti nedoplatkov vyplývajúcich z tejto zmluvy. Po skončení nájomného pomeru je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal nebytové priestory a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom vrátane vyrovnania prípadných nedoplatkov.

9/. V prípade použitia depozitu alebo jeho časti zo strany prenajímateľa, sa nájomca zaväzuje doplniť finančnú zábezpeku do výšky 300,- eur bez zbytočného odkladu a to najneskôr do jedného mesiaca odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa, v opačnom prípade má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy.

článok IV.

Technický stav nehnuteľnosti

1/. Nájomca sa so stavom prenajímaných nebytových priestorov riadne oboznámil a dňom 01.06.2025 ich preberá v stave spôsobilom na riadne užívanie do nájmu s vedomím, že

v nebytových priestoroch je potrebné vykonať stavebné úpravy nevyhnutné na dohodnutý účel nájmu.

2/. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná na vlastné náklady stavebné úpravy nebytových priestorov, ktoré mu boli zo strany prenajímateľa písomne odsúhlasené v súlade s predloženým rozpočtom stavebných prác (tieto sú taxatívne vymedzené v prílohe č.3 k tejto zmluve). Stavebné úpravy nebytových priestorov zabezpečí nájomca na základe splnomocnenia prenajímateľa.

3/. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že prenajímané nebytové priestory netrpia žiadnymi faktickými vadami, okrem väd potrebných opraviť prácami uvedenými v Prílohe č.3 k tejto zmluve. Nájomca berie na vedomie upozornenie prenajímateľa o tom, že kotol umiestnený v stavbe materskej školy nebol v prevádzke po dobu 6 rokov, čo môže mať vplyv na jeho funkčnosť a stav radiátorov. Nájomca berie takisto na vedomie upozornenie prenajímateľa o tom, že elektroinštalácia nebola v prevádzke po dobu 6 rokov a jej súčasný stav môže spôsobovať nefunkčnosť. Nájomca sa preto zaväzuje realizovať na svoje vlastné náklady na predmete nájmu nielen tzv. bežné opravy, ale aj opravy nad rámec tzv. bežných opráv, ktorých nutnosť vyvstane počas trvania nájomného vzťahu bez ohľadu na ich výšku, ako napríklad oprava kotla, výmena radiátorov, výmena ističov, atď.

4/. Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, ani nárok na zaplatenie toho, o čo bol predmet nájmu zhodnotený vykonanou rekonštrukciou, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci. Týmto zmluvným dojednaním medzi zmluvnými stranami dochádza k vylúčeniu aplikácie ustanovenia § 667 ods. 1 tretia a štvrtá veta Občianskeho zákonníka.

článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na dojednané účely. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytových priestorov.

2/. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany, dodržiavať zákon č.478/2002 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia.

3/. Nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatý priestor hasiacimi prístrojmi. Ďalej je povinný označiť miesto možného vzniku požiaru tabuľami „Miesto so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom“. Nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatého priestoru.

4/. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatom objekte alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov či osôb, ktorým umožnil vstup do objektu. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej

ochrany podľa zákona č.314/2011 Z.z. v platnom znení. Nájomca zabezpečuje dodržiavanie všeobecne platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom a za ich dodržiavanie aj zodpovedá.

5/. Nájomca je povinný zabezpečovať v prenajatých priestoroch a vnesených svojich zariadeniach všetky revízie v zmysle zákonov a predpisov o revíziách na vlastné náklady.

6/. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nebytovým priestorom za účelom kontroly, či nájomca tieto riadnym spôsobom užíva. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly.

7/. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretím osobám. Ak nájomca dá nebytové priestory do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

8/. Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek zmeny stavebného či dispozičného charakteru v prenajatých nebytových priestoroch len na základe písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prevedie zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnosti prenajímateľovi značná škoda, je tento oprávnený odstúpiť od zmluvy.

9/. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv a informovať ho následne o ich realizácii.

10/. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nehnuteľnosti nevznikla škoda.

11/. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať nehnuteľnosť prenajímateľovi v stave, v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápis, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.

12/. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodou však nezodpovedá. Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.

13/. Ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy.

článok VI.

Skončenie nájmu

1/. Nájom nebytových priestorov zanikne :

-uplynutím dojednanej doby;

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;

- písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpoveď musí byť doručená druhej strane do vlastných rúk. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Pre doručenie výpovede platia primerane ustanovenia bodu 2/ tohto článku.

- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;

- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné alebo úhrady spojené s užívaním nebytových priestorov ani do splatnosti ďalšieho nájomného alebo úhrad;

- odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v článku I. bod 3/ tejto zmluvy, v článku III. bod 9/ tejto zmluvy a v článku V. bod 7/ a bod 8/ tejto zmluvy;

- odstúpením nájomcu od zmluvy z dôvodu uvedeného v článku V. bod 13/ tejto zmluvy;

- zničením prenajatej veci.

2/. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručení v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

článok VII.

Osobitné ustanovenia

1/. Poistenie zariadenia, majetku nájomcu nie je predmetom zmluvy o nájme. Tieto si zabezpečí sám nájomca na vlastné náklady.

2/. Nájomca je povinný označiť si prevádzku svojim obchodným menom a presnou adresou.

3/. Poistenie budovy materskej školy, v ktorej sa prenajímané nebytové priestory nachádzajú, znáša prenajímateľ na svoje náklady.

článok VIII.

Schválenie predmetu nájmu

1/. Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Kuraľany 107/2024 zo dňa 26.09.2024 bol schválený zámer nájmu nebytových priestorov špecifikovaných v článku I. bod 2/ tejto zmluvy v prospech nájomcu za nájomné vo výške 300,- eur mesačne na dobu určitú 5 rokov a to postupom bez použitia ustanovenia § 9a ods.1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

2/. Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Kural'any č.125/2024 zo dňa 05.12.2024 bol schválený nájom nebytových priestorov špecifikovaných v článku I. bod 2/ tejto zmluvy v prospech nájomcu za nájomné vo výške 300,- eur mesačne na dobu určitú 5 rokov a to postupom bez použitia ustanovenia § 9a ods.1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

3/. Dôvodom bez aplikácie postupu podľa právnej úpravy uvedenej v odseku 1 a 2, hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že nájomca realizoval v obci výstavbu zariadenia pre seniorov komunitného typu, pričom ide o verejný záujem. Nájom je spojený s poskytovaním sociálnej starostlivosti občanom a širokej verejnosti – výdaj stravy. Nebytové priestory sú dlhodobo neobsadené, nevyužívané a obec musí vynakladať finančné prostriedky na ich údržbu.

článok IX.

Záverečné ustanovenia

1/. Táto zmluva bola na objednávku prenajímateľa v štyroch rovnopisoch vyhotovená advokátkou JUDr. Danicou Sitárovou, so sídlom Námestie hrdinov č.13, 934 01 Levice, zapísanou v Slovenskej advokátskej komore Bratislava pod č.5941. Každé vyhotovenie je originálom zmluvy, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach.

2/. Vo veciach touto zmluvou výslovne neupravených platia primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3/. Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 kalendárnych dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má zato, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.

4/. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným (napr. z dôvodu zmeny právnych predpisov), nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie vedúce k tomu, aby neplatné ustanovenie nahradili novým, platným ustanovením.

5/. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.

6/. Výpisy z uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Kural'any 107/2024 zo dňa 26.09.2024 a č.125/2024 zo dňa 05.12.2024 tvoria prílohu č.4 tejto zmluvy.

7/. Táto zmluva sa v zmysle ust. § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní v Centrálnom registri zmlúv.

8/. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.

9/. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy je totožný s ich slobodnou a vážnou vôľou, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Kuraľanoch dňa 30.05.2025



Prenajímateľ

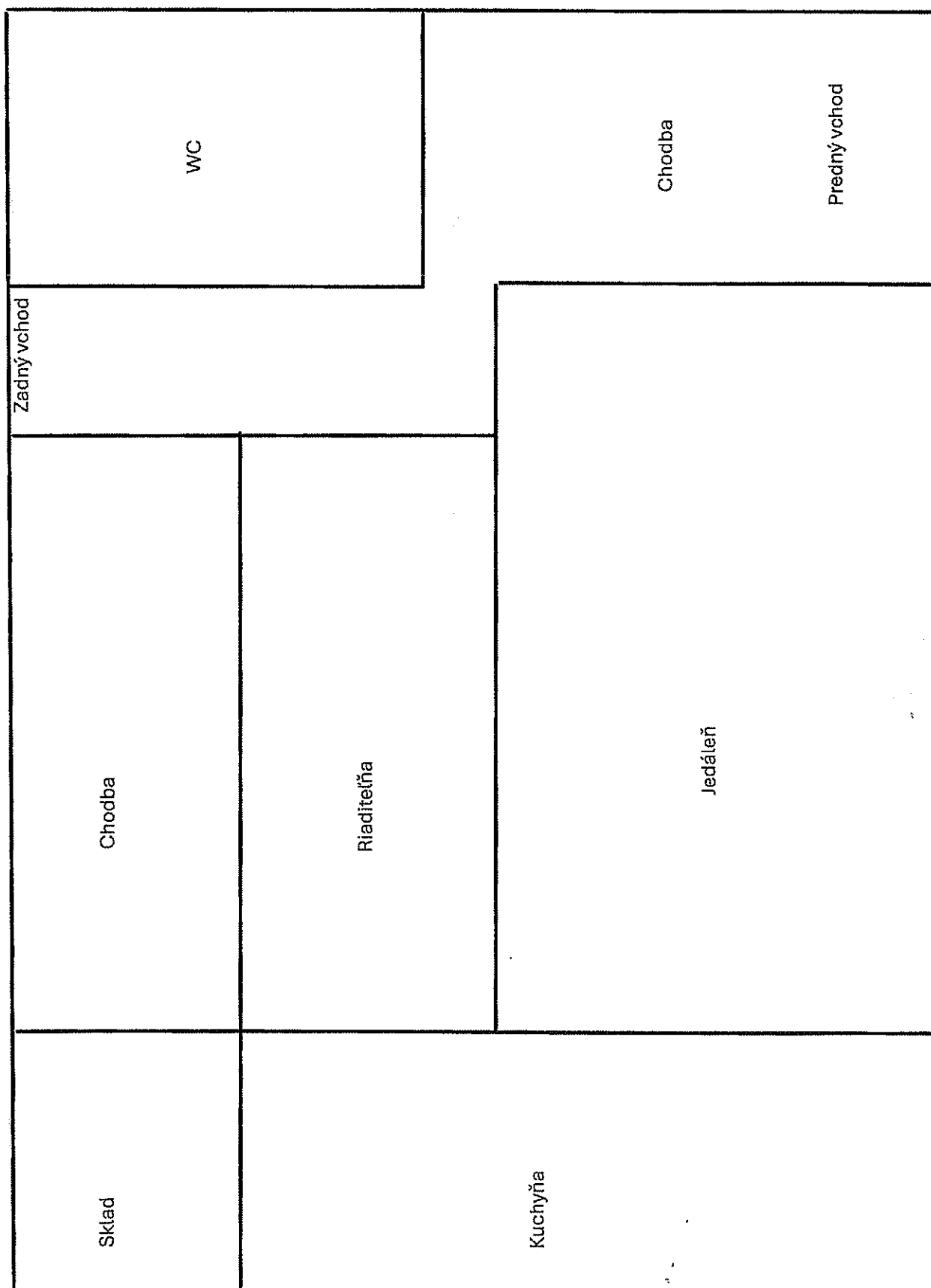


LFD Group s.r.o.
Kuraľany 391, 935 01 Kuraľany
IČO: 56 27
DIČ: 21222



Nájomca

Príloha č.1 – Grafický náčrt prenajímaných nebytových priestorov



Príloha č.2 „Inventarizácia“

Zoznam vybavenia nebytových priestorov, ktoré zostávajú súčasťou predmetu nájmu a nájomca má predmetné zariadenie k dispozícii.

označenie miestnosti	zoznam hnutelných vecí	označenie	počet (ks)	stav
kuchyňa	trojdres nerezový		1ks	dobrý
kuchyňa	Bojler plynový	Quantum Q7-13-KMZ/47 l	1ks	funkčný
kuchyňa	Bojler elektrický	Tatramat 120 l	1 ks	funkčný

Príloha č.3 „Zoznam potrebných opráv, na ktorých sa prenajímateľ a nájomca dohodli:

Popis stavebných a rekonštrukčných prác	náklady v €
príprava miestností na maľovanie	100
rekonštrukcia poškodených a stien zatečením	670
opravy a maľovanie kuchyne	790
opravy a maľovanie sociálnych priestorov	520
rekonštrukcia podlahy v jedálni	1290
inštalácia výlevky	250
odelovacia priečka v kuchyni	200
rekonštrukcia odvetrávania kuchyne	250
náter podlahy v jedálni	150
rozšírenie dverí do jedálne	320
doplnenie rozvodov elektriny vody a odpadu	670
2x nerezové umývadlo a ich inštalácia	360
oprava podlahy v miestnosti s chladničkami 9m2	410
Spolu	5980



OBEC KURAL'ANY

Výpis

UZNESENIE č.125/2024

z jedenásteho riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Kural'any,
konaného dňa 5. decembra 2024

Obecné zastupiteľstvo obce Kural'any po prerokovaní materiálu

schvaľuje

Zmluvu o nájme nebytových priestorov

Hlasovanie č.15

<i>Výsledky hlasovania</i>	<i>Počet hlasov</i>	<i>Mená poslancov</i>
ZA	5	Štefan Michlo, František Bielik, Tibor Lieskovský, Patrik Varga, Jaroslav Bélik
PROTI	0	
ZDRŽAL SA HLASOVANIA	0	

Ing. Dušan Mésároš, MBA

starosta obce

v.i.

V Kural'anoch 30.05 2025

Za správnosť výpisu: Gabriela Bieliková, zapisovateľka OZ



OBEC KURAL'ANY

Výpis

UZNESENIE č.107/2024

z desiateho riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Kural'any,
konaného dňa 26.09.2024

Obecné Zastupiteľstvo Obce Kural'any po prerokovaní materiálu

a) schvaľuje

zámer prenájmu nebytových priestorov a to kuchyne a priestorov, ktoré k nej prináležia

b) ruší

uznesenie č.97/2024 z deviateho riadneho zasadnutia OZ konaného dňa 20.06.2024

Hlasovanie č.8

<i>Výsledky hlasovania</i>	<i>Počet hlasov</i>	<i>Mená poslancov</i>
ZA	5	Štefan Michlo, František Bielik, Tibor Lieskovský, Patrik Varga, Jaroslav Bélik
PROTI	0	
ZDRŽAL SA HLASOVANIA	0	

Ing. Dušan Mésároš, MBA

starosta obce

V Kural'anoch 30.05 2025

Za správnosť výpisu: Gabriela Bieliková, zapisovateľka OZ