

## Zmluva o nájme č. 32/2011

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)



### čl. 1. Zmluvné strany

- 1.1 Prenajímateľ: **Obec Kysak, 044 81 Kysak**  
Bankové spojenie: DEXIA, a. s., Košice  
Číslo účtu: 0406426001/ 5600  
IČO: 00324400  
DIČ: 2021244841  
Zastúpená: Ing. Ľubomír Krajňák, starosta obce
- 1.2 Nájomca: **Alena Milá**  
Michalovská 359/29, 040 11 Košice  
IČO : 45898201  
DIČ: 1074891873  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu :  
Zastúpená: Alena Milá  
Doklad o povolení: OŽP-C/2010/11171-2 zo dňa 14.10.2010

### čl. 2. Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

- 2.1 Vlastníkom nehnuteľnosti – Kysak 148 - Bistro, Kysak, 04481 Kysak na parcele č. 1/1 evidovanej na Správe katastra Košice - okolie, katastrálne územie Kysak, zapísanej na liste vlastníctva číslo 649, je Obec Kysak so sídlom 044 81 Kysak.
- 2.2 Predmetom nájmu je:  
**nebytové priestory 74,35 m<sup>2</sup> - dve miestnosti reštaurácie, bar pult a toalety**
- 2.3 Pôdorysné vymedzenie prenajatých nebytových priestorov a spoločných priestorov je vymedzené v prílohe č.3 k tejto Zmluve a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- 2.4 Prenajímateľ prehlasuje, že na predmet nájmu sa neviažu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva ani vecné bremená.

### čl. 3. Účel nájmu

- 3.1 Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať na tento účel:  
**Bar Tip Top - pohostinské odbytové stredisko**
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude využívať len na účely ako sú uvedené v predmete zmluvy.

### čl. 4. Nájomné, služby a spôsob platenia

- 4.1 Nájomné za prenajaté nebytové priestory, vrátane spoločných priestorov, v zmysle článku II. tejto Zmluvy, je stanovené dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2009 obecného zastupiteľstva v Kysaku o zvýšení nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov a dodatkom č. 1 k VZN 2/2009, vo výške uvedenej v prílohe č. 1 k tejto Zmluve.
- 4.2 Úhrada za služby a zálohové platby spojené s užívaním prenajatých priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zák. č. 18/1996 Z.z. v platnom znení vo výške stanovenej v prílohe č. 1 Zmluvy. Za dodávku služieb, spojených s užívaním prenajatých priestorov, sa považuje dodávka médií (dodávka vody, plynu, elektrickej energie), prevádzka, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania a bežnej údržby.
- 4.3 Rozpis zálohových platieb pre nájomcu za dodávku médií a rozpis celkových nákladov, súvisiacich so zabezpečením prevádzky a údržby spoločných priestorov (schodišťa,

- spojovacie chodby, vstupný priestor, atď.), vrátane ich upratovania na pomernú časť pre nájomcu sa uskutočňuje na základe vymedzenia alikvotnej časti, pripadajúcej na jednotlivého nájomcu.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prenajaté nebytové a spoločné priestory, zálohové platby za dodávku médií a paušálne platby za služby spojené s prevádzkou a údržbou spoločných priestorov sú splatné mesačne, najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe Dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č.2 tejto Zmluvy. Pri omeškaní termínu splatnosti platby má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania v zmysle čl. 4.7 tejto Zmluvy.
  - 4.5 Celkové zúčtovanie spotreby energií spojených s užívaním prenajatých priestorov a nákladov za deratizáciu a dezinfekciu sa vykoná raz ročne, a to na základe vyúčtovania všetkých médií a v lehote do 30 dní odo dňa obdržania vyúčtovania všetkých médií. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od vykonania celkového zúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ostatné služby sú uvádzané paušálne, ich rozpis je uvedený v účtovnej evidencii prenajímateľa.
  - 4.6 V prípade, že dôjde k zmene všeobecne záväzného nariadenia Obce Kysak o prenájme nebytových priestorov je prenajímateľ oprávnený bez súhlasu nájomcu upraviť výšku nájmu podľa platného VZN. Prenajímateľ je počas platnosti Zmluvy oprávnený zvýšiť cenu služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (čl. 4.2 a 4.3), ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní poskytovaných služieb dohodnutých v prílohe č. 1 Zmluvy. Úpravu výšky poskytovaných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je oprávnený vykonať prenajímateľ jednostranným písomným oznámením, ktoré doručí nájomcovi spolu s aktualizovanou prílohou č.1 k Zmluve o zvýšení poskytovaných služieb a rozpisom zvýšených položiek služieb.
  - 4.7 Ak nájomca neuhradí platby podľa ods. 4.1., 4.2. Zmluvy v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania o 10 % vyšší, ako je základná úroková sadzba určená Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom stanoveným vo výzve.
  - 4.8 V prípade, ak počas trvania tohto zmluvného vzťahu vzniknú alebo pri jeho vzniku už existujú pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi, tieto budú započítané voči nájomnému, nie však voči zálohovým platbám za spotrebu vodného, stočného, elektrickej energie, plynu a pod.
  - 4.9 V cene nájomného nie je zahrnutý vonkajší telefónny styk a internetové služby, ktoré je nájomca povinný uhrádzať sám.
  - 4.10 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto Zmluvy až do doby skončenia nájmu v súlade s bodom 7.14 Zmluvy.
  - 4.11 Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky záväzky voči prenajímateľovi ku dňu podpisu tejto Zmluvy.

## čl. 5. Doba nájmu

- 5.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.5.2011** do: **30.4.2021**.

## čl. 6. Ukončenie nájmu

- 6.1 Nájom zaniká dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
- 6.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu ak:
  - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy, resp. nedodržiava a porušuje ustanovenia Zmluvy,
  - b) nájomca po dobu viac ako tri mesiace mešká s platením úhrad podľa čl. IV Zmluvy,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,

- d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby, ak tým dôjde k znemožneniu užívania predmetu nájmu,
  - e) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - f) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú nebytový priestor prenajal.
- 6.3 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie v súlade s účelom nájmu,
  - c) prenajímateľ odovzdal nebytový priestor v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom nebolo dohodnuté inak.
- 6.4 Zmluvné strany si dohodli, že výpovedná lehota v zmysle bodu 6.2, písm. a), c), d), e), f) a v zmysle bodu 6.3 písm. a), c) Zmluvy je tri mesiace. Výpovedná lehota v zmysle bodu 6.2, písm. b) a v zmysle bodu 6.3. písm. b) je jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.5 V súlade s § 14 zák. č. 116/1991 Zb. v platnom znení nájom zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
  - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom,
  - d) odstúpením od Zmluvy, podľa bodu 4.8 Zmluvy.

## Čl. 7. Ďalšie ustanovenia

- 7.1 Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení. Nájomca zabezpečí v prenajatých priestoroch povinnosti uložené zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Je povinný dodržiavať všeobecne záväzné predpisy miestnej samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa.
- 7.2 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
- 7.3 Nájomca je povinný sprístupniť zamestnancom prenajímateľa dohodnutý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
- 7.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
- 7.5 Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny adresy uvedenej v Zmluve. Pri neoznámení zmeny adresy zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu nájomcu vrátením nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručeníú, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 7.6 Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu spôsobeného nájomcom, prípadne jeho pacientmi alebo tretími osobami. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie nebytového priestoru v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom v súlade s ustanovením čl. 6.2, písm. a) Zmluvy.
- 7.7 Pod pojmom náklady, spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods.1 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom

znení sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť nebytového priestoru a dohovorené alebo obvyklé užívanie.

- 7.8 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. 7.6 Zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona (napr. výmena gumolítvej podlahy za nadštandardnú dlažbu, výmena dverí, okien, a pod. za nadštandardné prvky a pod.), ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekročujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný znášať zo svojho všetky náklady s tým spojené.
- 7.9 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi zavinením nájomcu, jeho pacientov alebo osôb, ktoré zamestnáva a nájomca je povinný tieto škody, ktoré spôsobil sám, jeho pacienti alebo osoby, ktoré zamestnáva, odstrániť sám na svoje náklady, a to bez zbytočného odkladu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
- 7.10 Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 7.11 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku, vnesenom nájomcom do predmetu nájmu, a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
- 7.12 Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Obdobne táto povinnosť platí pre umiestnenie firemných tabúlí, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po ukončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a viesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
- 7.13 Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete. Nájomca je povinný do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka nahlásiť počet ošetrovaných pacientov za bežný rok. Uvedené údaje budú použité pri prepočte spotreby vody ako podklad pre ročné vyúčtovanie.
- 7.14 V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a viesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme do protokolu písomné stanovisko nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný. Za prípadné škody nesie zodpovednosť nájomca, pričom nezaniká jeho povinnosť platiť nájomné až do riadneho skončenia nájmu.
- 7.15 Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po ukončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 16,60 € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc štvrtým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v článku 7.14 Zmluvy. Nárok na ušlé nájomné nie je týmto dotknutý a prenajímateľ ho môže požadovať popri uplatnenej zmluvnej pokute do doby protokolárneho prevzatia predmetu nájmu.

## čl. 8. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom deň po jej zverejnení na webovom sídle obce [www.kysak.sk](http://www.kysak.sk)
- 8.2 Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží nájomca a prenajímateľ.
- 8.3 Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy sa môžu prijímať výlučne písomnou formou a musia byť očíslované.
- 8.4 Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú :
  - a) Cenový výmer – príloha č. 1
  - b) Dohoda o platbách (daňový doklad) - príloha č. 2
  - c) OŽP-C/2010/11171-2 zo dňa 14.10.2010
- 8.5 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ju uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne.
- 8.6 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ v Zmluve neuvádzajú výslovne inak, budú sa na Zmluvu vzťahovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskeho zákonníka.

V Kysaku, dňa 11.4.2011.

.....  
Ing. Ľubomír Krajňák, starosta , v.r.  
( za prenajímateľa )

.....  
Alena Milá, v.r.  
(za nájomcu)