

# Nájomná zmluva

číslo : 02/2012

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

## Zmluvné strany

**1/ Prenajímateľ :** Mesto Fiľakovo – Mestský úrad  
*sídlo:* 986 01 Fiľakovo, Radničná 25  
*štatutárny orgán :* JUDr. Jaromír Kaličiak – primátor mesta  
*DIČ:* 2021115052  
*IČO:* 316 075  
*Bankové spojenie:* OTP Banka Slovensko a.s. Bratislava, pobočka Fiľakovo  
*Číslo účtu:* 8174961/5200  
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

**2/ Nájomca :** **Mária CSOMOROVÁ**  
**CÁLA kvetinárstvo - pohrebništvo**  
*sídlo:* 986 01 Fiľakovo, Družstevná č. 22  
*DIČ:* 7361077856  
*IČO:* 37 753 592  
*Bankové spojenie:* SLSP, a.s., Bratislava, pobočka Fiľakovo  
*Číslo účtu:* 0340763514/0900  
(ďalej ako „nájomca“)

## Čl. I

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „Predajňa súpisné číslo 765“ na Námestí Slobody vo Fiľakove zapísanej na LV č. 2272 k.ú. Fiľakovo na pozemku reg. C parc.č. 1194 zastavané plochy a nádvoria o výmere 328 m<sup>2</sup>. V skutočnosti sa jedná o dvojpodlažný objekt.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory na prízemí predmetnej stavby v celkovej výmere 247,40 m<sup>2</sup>.
3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory využívať na prevádzkovanie predajne „CÁLA kvetinárstvo – pohrebništvo“ a účtovnícke služby.

## Čl. II

### Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú** s účinnosťou od 01.01.2012 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

## Čl. III

### Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca predmet nájmu užíva nepretržite od 1.12.2009 a preto nedošlo medzi zmluvnými stranami k opätovnému prevzatiu a odovzdaniu dotknutých nebytových priestorov. Predmet nájmu je bez závad. Nájomca túto skutočnosť potvrdzuje.

2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy predmet nájmu uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán.

3. V prípade zistenia rozdielného stavu v odovzdávanom nebytovom priestore od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

#### Čl. IV

#### Cena 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 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru : 24,16 EUR/m<sup>2</sup>/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 alebo v hotovosti do pokladne MsÚ.

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 štvrťročne 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 **220,00 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 vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája 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. Ak bude nájomca meškať s platením nájomného alebo preddavku za plyn o viac ako jeden mesiac, bude sa to považovať za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v prípade:

- a) zmeny platnej právnej úpravy, alebo zmeny cenových predpisov prenajímateľa,
- b) v závislosti od úrovne inflácie a to jeden krát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatist. úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. 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.

## **Čl. V. Ukončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zanikne:

a) vzájomnou dohodou zmluvných strán,

b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na nasledovných výpovedných lehotách:

b1) v prípade závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je výpovedná doba 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,

b2) v prípade menej závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je výpovedná doba 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na tom, že čo nie je v tejto zmluve označené ako závažné porušenie tejto zmluvy sa považuje za menej závažné porušenie tejto zmluvy.

c) okamžitým zrušením tejto zmluvy a to dňom:

c1) kedy v zmysle § 13 ods. 5 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku,

c2) kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods.2 Obchodného zákonníka do likvidácie,

c3) kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. I ods. 4 tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v Čl. V ods.1 písm. c1) až c3) ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné a preddavky podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia prenajímateľovi.

3. Výpoveď v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi predchádza písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

## **Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.

2. Nájomca bude užívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať prenajaté nebytové priestory len na účely, uvedené v čl. I., bod 4 tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu.

4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania vecí pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.

5. Nájomca môže po uzatvorení nájomnej zmluvy poistiť zariadenia umiestnené v prenajatom nebytovom priestore proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo jeho činnosťou. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku prenajímateľa.

6. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

7. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do prenajatých nebytových priestorov zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o iné využitie predmetu nájmu. Súčasne sa nájomca v tomto období zaväzuje prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na prenajatých nebytových priestoroch, prostredníctvom ktorého bude prenajímateľ ponúkať tretím osobám predmet nájmu na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy.

8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy.

9. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu.

10. Nájomca môže v prenajatom nebytovom priestore umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve.

11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarom, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

12. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v časti „zmluvné strany“ tejto nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b1) tejto zmluvy.

13. V zmysle § 7 ods.10 zákona č.428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, 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.

## **Čl. VII. 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. Práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

4. 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.

5. Zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z toho 2 ks obdrží nájomca a 3 ks prenajímateľ.

6. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku okrem oznámenia o zvýšení nájmu v zmysle čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy.

Vo Fiľakove dňa 02.01.2012

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

v.r.

v.r.

.....  
JUDr. Jaromír Kaličiak  
primátor  
Mesta Fiľakovo

.....  
Mária Csomorová

