

### Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka )  
číslo 1/2015

#### Zmluvné strany

**Prenajímateľ** : **Obec Vyšná Kamenica 39**  
044 45 Bidovce  
zastúpený : **Ján Miklóš** , starosta obce  
IČO : 00 324 906  
IČ DPH : -  
DIČ : 2021245138  
Číslo účtu : 9020542/0200,  
IBAN : SK710200000000009020542  
Bankové spojenie : VÚB, a.s. Košice  
( ďalej len „prenajímateľ“ )

a

**Nájomca** : **Lumina, n.o.**  
**Severná 202**  
**076 62 Dvorianky**  
zastúpený : **Mgr. Anežka Kuchtová, konateľka**  
IČO : 45745382  
DIČ :  
Číslo účtu : 5072398604/0900  
IBAN : Sk7509000000005072398604  
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s. Košice  
( ďalej len „nájomca“ )

#### Článok I Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa na pozemku KN-C parc. č.40 v katastrálnom území Vyšná Kamenica vedenej na LV č. 294 súp.č. 38.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie časť nebytových priestorov o celkovej výmere podlahovej plochy 121,30 m<sup>2</sup> (miestnosť 1 -21 m<sup>2</sup>, miestnosť 2 - 31,2 m<sup>2</sup>, hala - 27,8 m<sup>2</sup>, kuchyňa -6,4m<sup>2</sup>, chodba soc.zar.10,6 m<sup>2</sup>, Wc 1 - 10,1 m<sup>2</sup>, WC 2 - 11,2 m<sup>2</sup>, vstupná chodba do budovy - 3 m<sup>2</sup>.

#### Článok II Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účely denného stacionára a na aktivity súvisiace s predmetom jeho činnosti. Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.

2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú na obdobie od 1.6.2015 – 31.5.2025**.
3. V prípade odpredaja budovy inému prenajímateľovi v období trvania zmluvného vzťahu, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy preberá nový prenajímateľ v plnom rozsahu.

### Článok III

#### Nájomné a náklady za služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného za predmet nájmu stanovená Obecným zastupiteľstvom Obce Vyšná Kamenica je **50,00 eur/mesačne od 1.6.2015 do 31.12.2015 a 200 eur/mesačne od 1.1.2016 do 31.5.2025** (uznesenie OZ číslo 105/2015 zo dňa 18.05.2015). Cenový výmer príloha č.1. Nájomca si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájmu raz ročne k 31.12. daného kalendárneho roka najskeôr však k 31.12.2016. V prípade navýšenie nájomného maximálne do výšky 5% z pôvodného nájomného za príslušný kalendárny rok.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné za prenajaté priestory vo výške **350,00 € ročne** v období od **1.6.2015 do 31.12.2015** a **2 400,00 € ročne** v období od **1.1.2016 do 31.5.2025**, pokiaľ nedôjde k úprave nájomného podľa článku III, bodu 1 tejto zmluvy, v mesačných splátkach podľa prílohy č.2
3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať podľa prílohy č. 2, a to:
  - **Elektrická energia** — zabezpečuje prenajímateľ - následná mesačná fakturácia nájomcovi vo forme faktúry k nájomnému od prenajímateľa na základe preddavkov od VSE, a.s. Košice, vyúčtovanie 1 x ročne po obdržaní vyúčtovacej faktúry od VSE, a.s. Košice. V prípade nedoplatku fakturácia nájomcovi.
  - **Kúrenie** – vlastná kotliňa na tuhé palivo, zabezpečí nájomca
  - **Komunálny odpad** - 110 l KUKA nádoba, platba **1 x ročne** na základe rozhodnutia obce,
  - **Vodné** - platba **1 x ročne na základe faktúry** (30 osôb x ročný paušálny poplatok v eur podľa platného VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Vyšná Kamenica na daný kalendárny rok), ktorú vystaví prenajímateľ
  - **Stočné** – vývoz zabezpečí nájomca na vlastné náklady podľa potreby

### Článok IV

#### Splätnosť a spôsob platenia

1. Nájomné a náklady spojené s nájmom je nájomca povinný uhrádzať mesačne prevodom na účet prenajímateľa **do 10-ho dňa príslušného mesiaca** podľa článku III a prílohy č. 2.
2. Ak nájomca bude v omeškani s platením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

### Článok V

#### Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a prevzal ho v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že :

- nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné, vykonať drobné opravy na svoje náklady,
  - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 100,00 € (3.000,- Sk) bez DPH v jednotlivom prípade.
3. Vykonalie akýchkoľvek opráv predmetu nájmu, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy a ktorých náklady na vykonanie si plánuje uplatniť ako daňové výdavky v zmysle zákona o daniach z príjmov, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
  4. Vykonalie akýchkoľvek úprav predmetu nájmu, ktoré majú charakter technického zhodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
  5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), f), g), h), i), n), o) a v §5 písm. b), c), d), g), i), j). Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
  6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov – v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
  7. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriém (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ), vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu :
    - rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
  8. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
  9. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi (obchodní partneri) neobmedzený vstup do predmetu nájmu, a to 7 dní v týždni. Nájomca má právo v prenajatých nebytových priestoroch vybudovať a používať vlastný prístupový systém (kľúčový depozit, elektrický zámok ovládaný technickým identifikačným prostriedkom, špeciálne kľúčové vložky).
  10. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zariadení nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie.
  11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami združujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
  12. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil susedské spolunažívanie.

- Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania.
- Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto zmluvy tretím osobám.
- Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prísladnutím na obvyklé opotrebenie.
- Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka.


#### Článok VI Záverečné ustanovenia

- Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a je účinná až po zverejnení na webovej stránke obce – [www.vysnakamenica.sk](http://www.vysnakamenica.sk).
- Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.
- Zmluva môže byť ukončená :**
  - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu), výpovedná lehota je **1-rok** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
  - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškaní s platbami podľa Čl. III tejto zmluvy **viac ako 30 dní**, výpovedná lehota je **1-mesačná** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
  - dohodou zmluvných strán,
  - uplynutím doby nájmu,
- Vo všetkých prípadoch, v ktorých táto zmluva vyžaduje doručené písomné podanie zmluvnej strany, sa podanie považuje za doručené aj v prípade, ak zmluvná strana zašle zásielku prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s., alebo jej právneho nástupcu (ďalej len „pošta“) na poslednú adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je jej známa, ako doporučenú zásielku s doručenkou. Ak sa vráti zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručenú dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky).
- Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
- Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, z ktorých každej zo zmluvných strán pripadnú dva rovnopisy.

Vo Vyšnej Kamenici, dňa 29.05.2015

Vo Vyšnej Kamenici, dňa 29.5.2015


Prenajímateľ :

  
.....  
**Ján Mikloš**  
starosta obce

Lumina, m. o. j. o. m. c. a. :

Severna 202, Dvorianky 076 62

IČO : 457 453.82

  
Mgr. Anežka Kuchtová  
konateľka