



## ZMLUVA

### o nájme nebytových priestorov č. 1/2011

\*uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení noviel

medzi

Prenajímateľ: **Obec Lada**

Lada 240, 082 12 Kapušany pri Prešove

IČO: 00327336

DIČ: 2021225558

v zastúpení : Ing. Milan Hudák, starosta obce

Nájomca: **MILK – AGRO spol. s.r.o.**

Čapajevova 36

080 46 Prešov

IČO: 17147786

IČ DPH: SK2020518962

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov v Odd. Sro,

vo vložke: 309/P

v zastúpení: Ing. Jozef Kunderát - konateľ spoločnosti

### I.

#### Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov – budovy obchodu OcÚ, nachádzajúcich sa v obci Lada č. 269. Samotné nebytové priestory – obchod OcÚ, ktoré sú predmetom nájmu, sa nachádzajú na prízemí o celkovej výmere 155 m<sup>2</sup>.
2. Nájomca, ako právnická osoba je podnikateľ poskytujúci predaj potravín, mäsových výrobkov, ovocia a zeleniny a drogistického tovaru.

### II.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory objektu špecifikovaného v čl. I., bod 1. tejto zmluvy, pozostávajúcich z predajne, skladového priestoru, kancelárskeho priestoru a sociálneho zariadenia o celkovej výmere 155 m<sup>2</sup>.
2. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, vyznačené a konkretizované na situačnom náčrte, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a bude prenájomcom doložený nájomcovi pri preberaní priestorov.



### III. Účel nájmu

Predmetné nebytové priestory, tak ako sú špecifikované v čl. II tejto zmluvy, je nájomca oprávnený užívať v súlade s predmetom podnikania.

### IV. Trvanie a ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára odo dňa 01.07.2011, na dobu neurčitú, s trojmesačnou výpovednou lehotou.
2. Nájomný vzťah účastníkov možno skončiť:  
a/ dohodou účastníkov tejto zmluvy  
b/ výpoveďou nájomcu z dôvodu, že ďalší nájom pre neho nebude rentabilný,  
c/ výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu, že nájomca po dobu dlhšiu ako jeden mesiac nezaplatil nájomné po jeho vyúčtovaní.
3. Nájomca je v prípade skončenia nájmu povinný nehnuteľnosť vypratať a túto prenajímateľovi odovzdať do 5-dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu, v stave v akom mu bol odovzdaný, pri zohľadnení opotrebenia z bežného používania.

### V. Nájomné výška a spôsob úhrady

1. Zmluvnými stranami bola výška nájomného dohodou stanovená na 2400 € / rok – mimo energií.
2. Nájomné bude nájomcom uhrádzané štvrťročne po 600,-€ so splatnosťou do 10 dňa mesiaca nasledujúceho po uplynutí toho-ktorého štrťroka a na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. Prenajímateľom vystavené faktúry sú splatné v lehote 10-tich dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. Prenajímateľ nemôže vystaviť faktúru za nájom skôr, než uplynie štvrťrok za ktorý nájomné prenajímateľovi prináleží.
4. V prípade ak počas doby trvania nájomného vzťahu dosiahne index rastu cien stupeň 10 /inflácie alebo devalvácie/ v porovnaní s cenami ku dňu podpisu tejto zmluvy, nájomné sa zvýši, prípadne zníži o 10 % v priamej úmere rastu, alebo poklesu indexu cien, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dosiahnutí uvedeného indexu rastu, resp. poklesu cien. Takto upravenú výšku nájomného strany môžu dohodnúť písomným dodatkom k tejto zmluve.
5. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na zmene výšky nájomného aj z iných dôvodov, formou písomného dodatku k zmluve.
6. V cene nájmu je aj parkovanie na parcele č.151/2, ktorá sa nachádza pri objekte, vodné a stočné.

Spotreba plynu na vykurovanie bude fakturovaná nájomcovi prenajímateľom podľa skutočne nameranej a preukázanej spotreby pripadajúcej na prenajatý objekt. Za tým účelom bude v prenajatých priestoroch zriadený podružný plynomer.

Spotrebu elektrickej energie si hradí nájomca sám. Nájomca je povinný prihlásiť sa ako odberateľ el. energie - VSE Prešov.

Ostatné služby si hradí nájomca sám.



## VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Prenajíateľ je p o v i n n ý:

- a/ protokolárne odovzdať predmetné nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na uvedený účel nájmu, a v tomto stave ich v čase trvania nájomného vzťahu na svoje náklady udržiavať,
- b/ po predchádzajúcej dohode umožniť nájomcovi vhodným spôsobom umiestniť tabuľu s označením obchodného názvu spoločnosti,
- c/ zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri jeho užívaní predmetných nebytových priestorov,
- d/ vykonávať opravy predmetných nebytových priestorov presahujúce rámec bežnej údržby bez zbytočného odkladu a na vlastné náklady po oznámení takejto požiadavky nájomcom.

#### 2. Prenajíateľ je o p r á v n e n ý :

- a/ vykonávať po predchádzajúcom upozornení nájomcu nevyhnutné stavebné úpravy,

#### 3. Nájomca je p o v i n n ý :

- a/ udržiavať predmetné nebytové priestory v súlade s touto zmluvou, na účel zmluvnými stranami dojednaný, a v súlade s dobrými mravmi,
- b/ dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, hygienické a iné všeobecne záväzné predpisy, s ktorými je povinný sa oboznámiť a s týmito predpismi oboznámiť aj svojich zamestnancov, zabezpečovať na vlastné náklady protipožiarne revízie v prenajatých priestoroch, revízie elektrických a plynových zariadení v prenajatých priestoroch
- c/ nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa,
- d/ na vlastné náklady vykonávať a zabezpečovať obvyklú údržbu prenajatých priestorov,
- e/ zabezpečiť na vlastné náklady ochranu a poistenie svojho majetku v prenajatých priestoroch,
- f/ na požiadanie prenajíateľa umožniť mu prístup do prenajatých priestorov v jeho sprievode,
- g/ prípadný úraz vzniknutý v prenajatých priestoroch riešiť za účinnosti prenajíateľa v súlade s vyhláškou č. 483/90 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov,
- h/ bezodkladne oznamovať prenajíateľovi všetky poruchy, vady, havárie a iné mimoriadne udalosti,

#### 4. Nájomca je o p r á v n e n ý :

- a/ ním užívané nebytové priestory vybaviť vlastnými bezpečnostnými zámkami, alebo iným bezpečnostným zariadením,
- b/ v cene nájmu umiestniť vlastnú reklamu na nehnuteľnosti,
- c/ vykonávať parkovanie na príľahlom pozemku, parcela č. 151/2,
- d/ nehnuteľnosť užívať len a len na účet zmluvnými stranami dojednaný,



## VII. Porušenie povinnosti a sankcie

V prípade porušenia povinností špecifikovaných v tejto zmluve, budú zmluvné strany postupovať v zmysle platných právnych predpisov.

## VIII.

1. Prílohou tejto zmluvy bude protokol o odovzdaní predmetných nebytových priestorov prenajímateľom a ich prevzatie nájomcom. Tento sú povinné zmluvné strany spísať v lehote 30 dní odo dňa začiatku prenájmu.
2. Prílohou tejto zmluvy je situačný náčrt v zmysle čl. II. bod 2 tejto zmluvy.
3. Poistenie nebytových priestorov je povinný vykonať prenajímateľ na vlastné náklady. Poistenie majetku nájomcu nachádzajúceho sa v nebytových priestoroch je povinný nájomca.
4. Ak prenajímateľ v čase trvania nájomného založeného touto zmluvou prevedie nehnuteľnosť špecifikovanú v čl. I bod 1. tejto zmluvy na tretiu osobu, práva a povinnosti tejto zmluvy prechádzajú na nadobúdateľa a tento je viazaný zmluvnými dojednaniami, obsiahnutými v tejto zmluve.

V prípade takéhoto prevodu nehnuteľnosti je prenajímateľ prevod vlastníckeho práva na tretiu osobu povinný oznámiť najneskôr v lehote 30-tich dní pred uzavretím samotnej zmluvy.

## IX.

1. V ostatnom sa právne vzťahy účastníkov tohto právneho úkonu riadia príslušnými ustanoveniami Zák. č. 116/90 Z.z..
2. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky tejto zmluvy k svojej platnosti vyžadujú písomnú formu.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom po jej podpise obdrží každá zmluvná strana dve písomné vyhotovenia.
4. Zmluvné strany túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, s jej obsahom sú riadne oboznámené, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
5. Zmluva nadobúda platnosť odo dňa 01.07.2011.

V Lade 24. JÚN 2011  
.....

V Prešove 29.6.2011  
.....



prenajímateľ: Ing. Milan Hudák  
starosta obce

**MILK-AGRO**

spol. s r.o.  
Čapajevova 36, 080 46 Prešov  
IČO: 17147786 DIČ: 2020518962  
IČ DPH: SK2020518962

nájomca: Ing. Jozef Kandrát  
konateľ spoločnosti