

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## uzatvorená medzi

prenajímate om : Obec Adamovské Kochanovce  
 Adamovské Kochanovce 268, Adamovské Kochanovce, 913 05  
 zastúpená : Ing. Michal Kriflan óstarosta obce  
 I O: 00 311 405  
 DI : 2021091325  
 . ú. 0616896001/5600 Prima banka, a.s.

a

nájomcom : GASTRO-ROYAL, s. r. o.  
 Adamovské Kochanovce 269, Adamovské Kochanovce, 913 05  
 I O : 36771830  
 I DPH: SK 2022373914  
 . ú. 2927888673/1100, Tatra banka, a.s.

## za týchto podmienok :

### I.

Obec Adamovské Kochanovce je vlastníkom nebytových priestorov budovy so súpisným ísлом 269, postavenej na parcelné íslo 16, KN-C, výmery 141 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí, k. ú. Adamovské Kochanovce ( alej len špriestory baruõ).

Prevádzková jednotka sp a podmienky priestorov ur ené na obchodné, re-taura né a kancelárske ú ely a k tomuto ú elu sa i prenájíma. Z tohto ustanovenia vyplýva, že nájomca je povinný dodrfa prevádzkovú innos pod a typu prenájímanej prevádzkovej jednotky. Zmenu alebo roz-írenie innosti podnikania možno uskuto ni výlu ne so súhlasom prenajímate a. Nedodrflanie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé poru-enie dojednaných zmluvných podmienok. Nedostatky, ktoré by prípadne bránili k uflívaniu priestorov nájomca odstráni na vlastné náklady.

### II.

Uvedené nebytové priestory baru o výmere 84,2 m<sup>2</sup> s príslu-nými skladovacími a ostatnými plochami o výmere 61,7 m<sup>2</sup> prenájímate dáva do prenájmu nájomcovi za odplatu vo forme nájomného nasledovne :

- |                                                                                          |             |       |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|
| a) priestory obchodné, re-taura né, kancelárske a al-íe podobných úflitkových vlastností |             |       |             |
| výmera 84,2 m <sup>2</sup>                                                               | á 20,00 EUR | spolu | 1816,50 EUR |
| b) priestory skladové                                                                    |             |       |             |
| výmera 61,7 m <sup>2</sup>                                                               | á 10,00 EUR | spolu | 617,0 EUR   |

**Spolu za kalendárny rok 2301,00 EUR t.j. za kvartál 575,25 EUR.**

Nájomca si vyhradzuje právo kařdor ne upravi vý-ku nájmu o vý-ku inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú -tatistickým úradom SR.

**III.**

Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné spláca prenajímateovi v tvrdých ročných splátkach a to vždy do 8. dňa prvého mesiaca jednotlivého roka a to nasledovne: 8.1., 8.4., 8.7. a 8.10. v každom roku na jeho účet vedený v Prima banke s. ú. 0616896001/5600.

Ak bude nájomca v omeškaní splatením nájomného, prenajímateľ bude účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,3 % za každý deň omeškania.

**IV.**

Do dohodnutej výšky nájomného nie sú započítané úhrady za elektrickú energiu, kúrenie, vodné, stočné, telefón, plyn, odvoz smetí a odpadu a náklady súvisiace s požiarnou ochranou, ktoré bude hradiť nájomca priamo dodávateľovi. Náklady spojené s dodávkami tovaru a ostatnou obchodnou činnosťou znáša nájomca. Obe strany sa dohodli, že náklady na vývoz fekálií z dvoch spoločných flúmp budú hradiť pomernou časťou, ktorá sa bude rozúťovať podľa spotreby vody na vodomeroch. Vývoz bude zabezpečený nájomca.

**V.**

Súčasťou nájmu je aj letná terasa pred budovou.

**VI.**

Bolo konštatované, že na odbery si nájomca dal inštalovať meracie prístroje na vlastný náklad podľa činnosťou nájmovej zmluvy.

**VII.**

Nájomca preberá priestory určené k výkonu podnikateľskej činnosti v stave, o ktorom bol upovedomený a nedostatky si na vlastné náklady odstráni. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že najneskôr do 30.9.2014 na vlastné náklady zrealizuje výmenu 2 ks okien v prízemí budovy, ku ktorým sa zaviazal v fideľnosti a ku ktorým bol schválený spôsob nájmu hodný osobitného zreteľu. Zároveň nájomca na vlastné náklady vybaví stavebné povolenie potrebné k výmene okien. Nájomca zrealizuje výmenu 2 ks okien bez finančného nároku.

**VIII.**

Nájomca si hradí zo svojho náklady na udržiavanie priestorov v prevádzky schopnom stave a tak, aby tieto spoločné povinnosti po stránke hygienickej, bezpečnostnej, protipožiarnej ako i predchádzaniu škôd na majetku prenajímateľa. Prípady z nedodržania tohto ustanovenia znáša nájomca zo svojho. Zvlášť sa ako prevádzkovateľ upozorňuje na povinnosti na zaistenie bezpečnosti prevádzkovania vyhradených technických zariadení / tlakové zariadenia, zdvíhacie zariadenia, elektrické, protipožiarne a plynové zariadenia/.

**IX.**

Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateovi kontrolu stavu prenajatých priestorov a oznamovať mu závady, ktoré by mohli viesť ku škôdám na majetku prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ohlásené závady odstráni tak, aby ku škôdám na majetku zmluvných strán nedošlo.

**X.**

V prípade zanedbania povinností prenajímate a alebo nájomcu, sú si títo povinní navzájom –kody uhradiť pod a miery zavinenia. V sporných prípadoch môžu uplatniť svoje nároky cestou súdu, ak nedôjde k dohode.

**XI.**

Akého vek stavebné úpravy, zmeny priestorov môžu nájomca vykonať len po predchádzajúcom súhlase prenajímate a, inak zodpovedá za prípadnú –kodu. Nájomca je povinný udržiavať prístupové cesty, chodníky k prenajatej budove a jej okolí v stave, ktorý zodpovedá bezpečnému prechodu občanov, kultúrnosti prostredia a istoty, pod a miestnych nariadení. To isté sa vzťahuje aj pre nezastavané pozemky a okolité pozemky.

**XII.**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 5 rokov, t. j. od 1.1.2014 do 31.12.2018. Nájomnú zmluvu môžu každá zo zmluvných strán vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote pod a príslušných ustanovení Zák. č. 116/90 Zb. zákonov v znení neskorších predpisov a to najmä pri hrubom porušení dojednaných zmluvných podmienok a paragrafu 9 ods. 2 cit. zákona. Výpovedná lehota za iná plynú od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Ak nájomca poruší paragraf 9. ods. 2 písm. b) , zákona 116/90 Zb. dojednáva sa výpovedná lehota jednomyseľná a za iná plynú prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Výpovedná lehota je v prípade, keď prenajímateľ odpredá prenajatú nehnuteľnosť jednomyseľná a za iná plynú prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

**XIII.**

Počas trvania nájmu nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opatrenie.

Na zánik nájmu sa vzťahujú i ustanovenia paragrafu 14 cit. zákona.

**XIV.**

Nájomca je vo vlastnom záujme uzatvorí s poisťovňou zmluvné poistenie za zodpovednosť z prevádzky a na vlastné a prenajaté veci prenajímateľ a. Stavbu nehnuteľnosti poistí prenajímateľ.

**XV.**

Všetky dodatky k tejto zmluve sa vyhotovujú písomne, inak sú neplatné. Nominálna výška nájomného je určená zmluvnou cenou. Túto cenu je nájomca oprávnený určiť vyškodením iastkou pri zohľadnení inflačných a devalvačných pohybov a nepodlieha obojstrannému súhlasu. Zmena musí byť ohlásená vopred a jej účinnosť nastáva najbližším –tvr rokom pre úhradu nájomného.

**XVII.**

Zmluva sa na znak súhlasu s jej znením oboma zmluvnými stranami podpisuje. Je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá strana obdrží jedno vyhotovenie. Účinnosť zmluvy nastáva od 1.1.2014.

V Adamovských Kochanovciach dňa 30.12.2013

Prenajímateľ : Ing. Michal Kriflan  
starosta obce  
Adamovské Kochanovce

Nájomca : Juraj Mikruha  
konateľ, GASTRO-ROYAL, s.r.o.