

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4338

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. **MESTO PREŠOV, SPRÁVA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, Hlavná 73, 080 68 Prešov, zastúpené správcom nebytových priestorov Prešov REAL, s.r.o., Slovenská 40, 080 01 Prešov 1**  
**IČO: 00 327 646      DIČ: 2021225679**  
zastúpené: **Mgr. Peter Bobko, konateľ**  
**Ing. Jaroslav Buzogáň, konateľ**  
Bankové spojenie: **UniCredit Bank Slovakia a.s., pobočka Prešov,**  
Číslo účtu: **SK83 1111 0000 0066 1991 1059      VS 4338 1      KS 0308**  
*ako prenajímateľ*

a

2. **JUMAR LV, s.r.o.**  
Sídlo: **080 06 Ľubotice, Pod Hájom 10**  
Registrácia: **Okresný súd Prešov**  
Oddiel: **Sro**      Vložka číslo:  
Zastúpenie: **Mgr. Juraj Marchevský, konateľ**  
**IČO: 48254657      DIČ:                      IČ DPH:**  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
*ako nájomca*

### Čl. I PREDMET ZMLUVY

1/ **Prenajímateľ**, na základe „Oznámenia zo dňa 24.7.2015“ o uzatvorení Zmluvy o predaji podniku medzi spol. I. day s.r.o. so sídlom na Mlynárskej 19 v Košiciach a spol. JUMAR LV, s.r.o. so sídlom Pod Hájom 10, 080 06 Ľubotice, **prenajíma nájomcovi** do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte č. súpisné **11662**, k. ú. **Prešov**.

- 2/ Objekt sa nachádza v Prešove na ulici: **Martina Benku č.7/A**
- 3/ Prenajíma sa časť objektu: **I. nadzemné podlažie**
- 4/ Nebytové priestory o výmere: **71.43 m<sup>2</sup>**
- 5/ Vlastníkom nehnuteľnosti je mesto Prešov.

### Čl. II ÚČEL NÁJMU

- 1/ Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom:  
**predaj potravín (prevádzka reštauračnej činnosti s dôrazom na zdravú výživu).**
- 2/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

### Čl. III DOBA NÁJMU

- 1/ Nájomný vzťah sa uzatvára sa **na dobu neurčitú od 1.8.2015.**
- 2/ Počas doby nájmu môžu zmluvné strany skončiť nájom dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Pre prípad výpovede platí jednomesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

### Čl. IV NÁJOMNÉ

Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté takto:

1/ V zmysle „Nájomnej zmluvy č. 4275“ uzatvorenej medzi mestom Prešov, zastúpeným správcom Prešov Real s.r.o. a spol. I.day s.r.o., bolo dohodnuté **ročné** nájomné za užívanie nebytových priestorov vo výške **4714,44 EUR** podľa výpočtového listu.

2/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného v prípade zmeny cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych predpisov prenajímateľa upravujúcich nájomné za prenájom nehnuteľnosti.

3/ Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o priemer inflačného koeficientu a priemernej nominálnej mzdy uverejnenej Štatistickým úradom SR za príslušný kalendárny rok. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené písomné oznámenie od prenajímateľa o úprave výšky nájmu (výpočtový list).

### Čl. V ÚHRADA NÁJOMNÉHO

1/ Nájomca uhrádza nájomné s dňom splatnosti 5. (piaty) deň bežného mesiaca kalendárneho roka.

Nájomca je zároveň povinný do 5 dní od podpísania tejto zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa jednorázovo finančnú zábezpeku (depozit) vo výške mesačného nájomného, ktorá bude slúžiť na úhradu splatnej pohľadávky prenajímateľa v prípade predčasného zrušenia nájmu zo strany nájomcu. Prvá úhrada je splatná 5. (piaty) deň od podpísania tejto zmluvy.

Nájomca uhrádza nájomné vo výške:

dňa **05.08.2015** : **392.87 EUR** (depozit)

dňa **05.08.2015, 05.09.2015, 05.10.2015** atď. **vždy piaty kalendárny deň mesiaca** v roku až do fyzického odovzdania nebytových priestorov resp. zmeny výpočtového listu vo výške: **392.87 EUR** (mesačná úhrada).

Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať mu poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) vo výške 1,66 EUR za mesiac, v ktorom bol nájomca na úhradu vyzvaný.

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka.



## Čl. VI TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1/ Nájomca preberá nebytové priestory v stave existujúcom ku dňu podpísania zmluvy o nájme a prehlasuje, že stav nebytových priestorov mu je známy a s týmto súhlasí.

2/ Nájomca sa zaväzuje, užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia, vzniknuté škody hradí nájomca. Zásah do elektrickej inštalácie nájomca môže urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.

3/ Nájomca je povinný prevádzku sprevádzkovať v lehote 60 dní od podpísania tejto zmluvy.

## Čl. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1/ Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami platného zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov.

2/ Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, minimálne v rozsahu, uvedenom v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z..

3/ **Úpravy stavebného charakteru v prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka a rozhodnutia stavebného úradu MsÚ.** Prípadné zmeny stavebného a technologického charakteru si nájomca zabezpečí na svoje náklady bez nároku na odpočet z nájmu so súhlasom správcu a vlastníka.

Pred uvedením nebytového priestoru do prevádzky je nájomca povinný predložiť pre stavebný úrad dokumentáciu skutočného stavu a navrhovaného stavu nebytového priestoru. Po ukončení prác sa vyžadujú súhlasy úradu hygieny a požiarnikov.

Správca obdrží po 1 exemplári zo všetkých vyjadrení.

4/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5/ Nájomca je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.

6/ Nájomca je povinný do 10 dní oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

7/ Písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu doručuje prenajímateľ do sídla nájomcu. Účinky doručenia písomnosti pre nájomcu nastanú aj vtedy, ak písomnosť prevezme pracovník nájomcu v prenajatých nebytových priestoroch. Odmietnutie prijatia zásielky má za následok, že zásielka sa považuje za doručení pre nájomcu.

8/ Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu ÚK, plynu, elektriny a pod.).

9/ Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, v zmysle zákona SNR č. 314/01 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov.



10/ Nájomca môže prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu iným fyzickým a právnickým osobám len s písomným súhlasom vlastníka týchto nebytových priestorov.

11/ Posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratane odovzdať do troch dní prenajíateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajíateľom písomne vopred nedohodne inak. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu, je povinný uviesť nebytové priestory do pôvodného stavu. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov.

V prípade neodovzdania nebytových priestorov prenajíateľovi po uplynutí doby nájmu, t.j. na základe výpovede, dohody, resp. uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, si prenajíateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájmu, za každý aj začatý mesiac neoprávneného užívania priestorov.

Nájomca týmto splnomocňuje prenajíateľa na vypratanie predmetného nebytového priestoru na náklady nájomcu.

12/ Nájomca zodpovedá za čistotu a údržbu chodníka príľahlého k nebytovému priestoru, verejného priestranstva prislúchajúce k objektu, resp. spoločného priestoru príľahlého k nebytovému priestoru.

13/ Prenajíateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnutelnom majetku vnesenom do prenajímaných priestorov, okrem prípadov spôsobených nepredvídateľnými udalosťami (vada materiálu).

14/ Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných nájomcom alebo inými osobami v prenajatých nebytových priestoroch.

15/ Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať presklené časti nebytového priestoru v neporušenom stave.

16/ Na dodávku energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov, v zmysle tejto nájomnej zmluvy, uzavrie nájomca zmluvu so správcom nebytových priestorov PREŠOV REAL, s.r.o..

Na vývoz domového odpadu uzavrie nájomca samostatný zmluvný vzťah a doklady o tom predloží prenajíateľovi do 15 dní od podpísania zmluvy.

17/ Nájomca si zabezpečí zmenu využitia účelu nebytového priestoru pre účely reštauračných služieb a v prípade potreby si zabezpečí zmenu inštalovaného výkonu z terajšieho istenia 25 A na požadovanú hodnotu cca 60 A.

18/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti a patria nájomcovi v súlade s ustanoveniami § 151 a nasl. § 672 Občianskeho zákonníka.

## Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1/ Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výpočtový list.

2/ Zmluva bola napísaná v dvoch vyhotoveniach – pre každú zmluvnú stranu jedno vyhotovenie a nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

3/ Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, rozumejú jej, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

4/ Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Prešove dňa 27.07.2015

Nájomca:

Mgr. Juraj Marchevský  
konateľ

Prenajímateľ:

Mgr. Peter Bobko  
konateľ

Ing. Jaroslav Buzogán  
konateľ

**MESTO PREŠOV**  
správa nebytových priestorov  
**PREŠOV REAL, s.r.o.**  
SLOVENSÁ 40, PREŠOV