

Nájomná zmluva (ďalej len ako „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Trhová Hradská
Farský rad 488/1
93013 Trhová Hradská
IČO: 00 305 766
DIČ: 202 11 39 791
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

František Péntes
konajúci ako: **František Péntes TOPÁN**
Zelená ul. 315
93013 Trhová Hradská
IČO: 17 569 095
(ďalej len ako „Nájomca“)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu:

Článok I. **Predmet Zmluvy**

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej v obci Trhová Hradská, katastrálne územie Trhová Hradská, vedenej Správou katastra Dunajskej Stredy, zapísanej na liste vlastníctva č. 1235, a to ako budova so súpisným číslom 111, postavená na pozemku registra „C“, parcelné číslo 164/3 (ďalej len ako „Nehuteľnosť“).
- 1.2 Predmetom Zmluvy je nájom :
 - 1.2.1 nebytového priestoru č 2. na prízemie a spoločných priestorov súvisiacich s užívaním nebytového priestoru v celkovej výmere 55,94 m², tak ako je to zakreslené v Prílohe č. 1 Zmluvy (ďalej spolu ako „Predmet nájmu“).
- 1.3 Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory Nehuteľnosti v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod Predmetu nájmu.

Článok II. **Účel nájmu**

- 2.1 Nájomca môže Predmet nájmu užívať za účelom súvisiacich s prevádzkou obchodu – **predaj nákup, a oprava obuvi** - v súlade so stavebným určením prenajatých nebytových priestorov, svojím predmetom činnosti, platnou legislatívou a s dobrými mravmi.
- 2.2 Nájomca je oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa udeleného vo forme obojstranne podpísaného dodatku k Zmluve.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania Zmluvy získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním Predmetu nájmu. Nájomca tiež vyhlasuje, že tieto povolenia sú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

Článok III. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 3.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu ku dňu 01.01.2015 v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prevzatie Predmetu nájmu, spolu s uvedením jeho stavu a ďalších potrebných náležitostí, bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania Predmetu nájmu.
- 3.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať vonkajšiu údržbu budovy Nehnutelností a opravy strechy, ktoré sú bezpodmienečne nutné z hľadiska užívania Predmetu nájmu a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu. Ak vznikne potreba opravy z titulu neodbornej obsluhy alebo iného dôvodu zavineného Nájomcom, náklady na opravu uhradí Nájomca Prenajímateľovi, resp. Osobe zabezpečujúcej tieto opravy, alebo ich odstráni Nájomca na vlastné náklady.
- 3.3 Prenajímateľ nezodpovedá za dodržiavanie vyhlášky 605/2007 Z.z. o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrického zariadenia na elektrických zariadeniach.
- 3.4 Prenajímateľ znáša všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom Nehnutelnosti, ako aj odpisy z prenajatého majetku.
- 3.5 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie Nehnutelnosti, okrem majetku Nájomcu, ktorý počas trvania Zmluvy do Predmetu nájmu vnesie. Poistenie Prenajímateľa sa vzťahuje na poistenie na živelné poistenie.

Článok IV. Práva a povinnosti Nájomcu

- 4.1 Nájomca preberá zodpovednosť za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj za zabezpečenie ochrany Predmetu nájmu.
- 4.2 Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky revízie a kontroly ručných hasiacich prístrojov a požiarnych hydrantov v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady v prenajatých priestoroch vykonať odborných úkonov na technických zariadeniach podľa vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie povinností vyplývajúce zo:
 - a) zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarimi a súvisiacich predpisov v platnom znení;
 - b) zákona č. 124/2006 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a súvisiacich predpisov v platnom znení;
 - c) zákona č. 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva a súvisiacich predpisov v platnom znení.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa platných právnych predpisov o odpadoch a ďalších súvisiacich predpisov.
- 4.4 Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Nájomca zabezpečuje na svoje náklady podľa vlastného uváženia, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu.
- 4.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ v zmysle bodu 3.2 Zmluvy vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Zároveň sa Nájomca zaväzuje spolupracovať s Prenajímateľom pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.
- 4.6 Drobné opravy, bežnú údržbu, náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu (ako napr. výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia), náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu (ako napr. náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia,

drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia) a servisnú činnosť si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Zároveň sa Nájomca zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.

- 4.7 Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody, plynu, zmeny a úpravy na Predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže Nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi po vykonaní takýchto zmien výkresovú dokumentáciu skutkového stavu najneskôr do 30 dní od ukončenia prác. V prípade stavebných úprav vykonávaných Nájomcom Prenajímateľ nezabezpečuje súhlas dotknutých orgánov so stavebnými úpravami.
- 4.8 Nájomca je povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr tri pracovné dni pred skončením nájmu v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom je povinný vypratať z neho na svoje náklady všetky veci, ktoré nepatria Prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na zmeny Predmetu nájmu. Nájomca výslovne súhlasí s tým, že v prípade neodovzdania vyprataného Predmetu nájmu najneskôr tri pracovné dni pred dňom skončenia nájmu, Prenajímateľ má právo Predmet nájmu uzamknúť a odpojiť od dodávok všetkých služieb (plyn, voda). Nájomca zároveň súhlasí s tým, že všetky veci, ktoré sa budú v tento deň nachádzať v Predmete nájmu je Prenajímateľ oprávnený z Predmetu nájmu na náklady Nájomcu vypratať a môže ich na náklady Nájomcu uskladniť.
- 4.9 Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu.
- 4.10 Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch aj v celej Nehnutelnosti čistotu a poriadok. Nájomca je povinný si zabezpečiť prenájom odpadových nádob a udržiavať poriadok a čistotu v okolí odpadových nádob.
- 4.11 Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady.
- 4.12 Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.13 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia Predmetu nájmu, resp. ustanovení Zmluvy. Nesplnenie tohoto záväzku sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 4.14 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia je podstatným porušením Zmluvy.
- 4.15 Prenajímateľ súhlasí s umiestnením loga Nájomcu nad prenajatými priestormi, ktoré sú Predmetom nájmu uvedeným v článku I. Zmluvy. Umiestnenie a vzhľad tabule je Nájomca povinný vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom. Potrebné povolenie stavebného úradu si zabezpečí Nájomca, pričom Prenajímateľ mu poskytne za týmto účelom súčinnosť. Označenie bude vykonané na náklady Nájomcu. Nájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením reklamnej tabule, vrátane škôd na zdraví zamestnancov Nájomcu a tretích osôb. V prípade, že Nájomca požiada Prenajímateľa o súhlas s umiestnením loga počas doby trvania Zmluvy,
- 4.16 Nájomca je povinný každé označenie prenajatých priestorov alebo reklamu v spoločných priestoroch vopred písomne odsúhlasiť s Prenajímateľom.
- 4.17. Ak na základe súhlasu Prenajímateľa v zmysle bodu 4.7 Zmluvy vykoná Nájomca stavebné úpravy majúce charakter technického zhodnotenia Predmetu nájmu, je oprávnený hodnotu tohto zhodnotenia účtovne viesť a odpisovať. Prenajímateľ sa nezaväzuje na úhradu nákladov spojených so zmenami na Predmete nájmu, ktoré vykoná Nájomca.

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné vo výške **69,93 EUR** (slovom: šesťdesiatdeväť eur a deväťdesiattri eurocentov) mesačne, t.j: **839,10 EUR/rok** (prepočet: 55,94 m² x 15 EUR).
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje spolu s nájomným uhrádzať aj zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom na základe špecifikácie platieb (ďalej len „Špecifikácia platieb“), ktorú Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi bezodkladne pri uzavretí tejto Zmluvy (i) na číslo účtu 921623122/0200, VS: 008, KS: 0308, Špecifický symbol: František Péntzes. alebo poštovou poukážkou VS: 008, KS: 0308, Špecifický symbol: František Péntzes. Špecifikácia platieb plní úlohu daňového dokladu a predstavuje jednostranné písomné oznámenie Prenajímateľa. Ak Špecifikácia platieb nestanovuje inak, nájomné a zálohové platby za služby sú splatné do 15. dňa príslušného časového obdobia podľa bodu 5.1. za obdobie za ktoré sa platby platia.
- 5.3 V prípade rastu cien služieb alebo napríklad v prípade zvýšenej spotreby Nájomcu za služby je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku zálohových platieb, uvedených v bode 5.2 Zmluvy – formou vystavenia novej Špecifikácie platieb. Výšku upravených zálohových platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
- 5.4 Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná Prenajímateľ minimálne raz ročne, najneskôr do 01.08. nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade ukončenia platnosti Zmluvy v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná iba za aliquotnú časť roka najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu. Nedoplatok z vyúčtovania nákladov za služby zaplatí Nájomca Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa oznámenia výška a splatnosti nedoplatkov.
- 5.5 Nájomné sa každý kalendárny rok zvýši o percento rovnajúce sa miere celkovej inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky, (ak je táto vyššia než 0%), pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Táto zmena nastane každoročne automaticky s platnosťou od 15. apríla príslušného kalendárneho roku.
- 5.6 Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí prehlásenie elektromeru na vlastné meno a hradiť náklady na elektrickú energiu sám priamo dodávateľovi týchto služieb. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný podať najneskôr 30 dní pred dňom skončenia nájmu písomnú žiadosť o prevod týchto meračov na Prenajímateľa alebo na nového Nájomcu určeného Prenajímateľom a fotokópie prijatých žiadostí o prevod s podacími číslami bezodkladne doručiť Prenajímateľovi.
- 5.7 Zmluvné strany sa v súlade s § 581 ods. 3 Občianskeho zákonníka dohodli, že Prenajímateľ si môže započítavať voči Nájomcovi akékoľvek svoje pohľadávky voči akýmkoľvek pohľadávkam Nájomcu a to bez ohľadu na ich druh, na právny vzťah, z ktorého vyplývajú a bez ohľadu na to, či pohľadávky Prenajímateľa sú budúce, súčasné, podmienené alebo nepodmienené, splatné, či sa ich možno domáhať na súde, či ich možno postihnúť výkonom rozhodnutia alebo či sú premĺčané. Prenajímateľ bezodkladne oznámi Nájomcovi realizáciu zápočtu.

Článok VI. Zmluvné sankcie

- 6.1 Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Prenajímateľ formou vystavenia faktúry uplatní voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 6.2 V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu v zmysle tejto Zmluvy si Prenajímateľ môže aj vo forme vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného.

Článok VII. Mlčanlivosť

- 7.1 Zmluvné strany sa zaväzujú považovať skutočnosti alebo informácie, ktoré sa dozvedeli na základe alebo v súvislosti so Zmluvou za dôverné a zaväzujú sa zachovávať mlčanlivosť o takýchto skutočnostiach alebo informáciách až do doby, kedy sa tieto stanú všeobecne

známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti. Takto získané informácie sa zaväzujú nezneužiť a nesprístupniť tretím osobám.

- 7.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že ich zamestnanci, subdodávatelia alebo spolupracujúce tretie osoby budú zachovávať mlčanlivosť v zmysle tohto článku.
- 7.3 Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje prípad, ak je zmluvná strana povinná dôvernú informáciu oznámiť na základe zákonom stanovenej povinnosti.
- 7.4 Každá zmluvná strana je povinná upovedomiť druhú stranu o porušení povinnosti mlčanlivosti bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o takomto porušení dozvie.
- 7.5 Povinnosť mlčanlivosti trvá bez ohľadu na ukončenie účinnosti alebo platnosti Zmluvy.

Článok VIII. Doručovanie

- 8.1 Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy a odstúpenie od Zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 8.2 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Článok IX. Trvanie Zmluvy

- 9.1 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 9.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2015.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca bude užívať Predmet nájmu aj po skončení nájmu, toto užívanie nebude považované za obnovenie nájmu v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale pôjde o bezdôvodné užívanie cudzej veci. Za toto užívanie do doby vypratania Predmetu nájmu má Prenajímateľ nárok požadovať od Nájomcu aj vo forme faktúry vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške nájomného podľa bodu 5.1 Zmluvy.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy, za ktoré sa považuje, ak Nájomca:
 - 9.4.1 zmení účel nájmu bez toho, aby bol uzavretý dodatok k Zmluve alebo
 - 9.4.2 poruší svoje záväzky podľa bodu 2.3 Zmluvy alebo
 - 9.4.3 poruší svoje záväzky podľa bodu 4.12 Zmluvy alebo
 - 9.4.4 poruší svoje záväzky podľa bodu 4.9. Zmluvy alebo
 - 9.4.5 poruší svoje záväzky podľa bodu 4.14 Zmluvy alebo
 - 9.4.6 poruší svoje záväzky podľa bodu 5.1, alebo 5.2, alebo 5.3, alebo 5.4, alebo 5.5 Zmluvy alebo
 - 9.4.7 je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby viac ako 30 kalendárnych dní.
- 9.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak podľa zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v platnom znení:
 - 9.5.1 bol na Nájomcu vyhlásený konkurz alebo
 - 9.5.2 bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nemajetnosť Nájomcu alebo
 - 9.5.3 bol Nájomcom podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie alebo
 - 9.5.4 bola povolená reštrukturalizácia Nájomcu.

- 9.6 Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane, ak v odstúpení nie je uvedený neskorší dátum účinnosti odstúpenia.
- 9.7 Prenajímateľ aj Nájomca môžu vypovedať Zmluvu písomne s jednomesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
- 10.2 Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 10.3 V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny Zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 10.5 Uzatvorením tejto Zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce zmluvy a dojednania medzi zmluvnými stranami týkajúce sa Predmetu nájmu bez ohľadu na formu, v akej boli vykonané.
- 10.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva pre Prenajímateľa a dva pre Nájomcu.
- 10.7 Nájomca nie je oprávnený previesť práva a/alebo povinnosti zo Zmluvy bez písomného predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

Príloha č. 1 – Nákres prenajatých priestorov

Príloha č. 2 – Špecifikácia platieb – nájomné a platby za služby alebo Výpočtový list

V Trhovej Hradскеj dňa 13.01.2015.

V Trhovej Hradскеj dňa 13.05.2015

Prenajímateľ:



Nájomca:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the tenant (Nájomca).

Špecifikácia platieb - daňový doklad

Prenajímateľ: OBEC Trhová Hradská

Nájomca:

Pénzes František

IČO: 305766
DIČ: 2021139791

IČO: 17 569 095
DIČ:

Číslo bankového spojenie: 921623122/0200
Variabilný symbol: mes/rok
Spec.symbol: meno
Obdobie od: 01.01.2015-31.12.2015

Bankové spojenie:

dátum dodania tovaru/služby	splatnosť	množstvo	dodaný tovar/služba			Služby spolu	Spolu úhrada v EUR
			nájomné*	plyn	voda		
....1.2015	20.1.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....2.2015	20.2.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....3.2015	20.3.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....4.2015	20.4.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....5.2015	20.5.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....6.2015	20.6.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....7.2015	20.7.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....8.2015	20.8.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....9.2015	20.9.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....10.2015	20.10.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....11.2015	20.11.2015	1	69,93			60,00	129,93 €
....12.2015	20.12.2015	1	69,93			60,00	129,93 €

V Trhovej Hradskej dňa: 13.01.2015



.....
nájomca

