

**Nájomná zmluva č. 39/2014**  
o nájme prevádzkovej jednotky č. 11-321 Lukáčovce

**I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** COOP Jednota Nitra, spotrebné družstvo, Štefánikova 54, 949 01 Nitra  
zapísaný v OR OS Nitra v oddiele Dr, vložka č. 19/N  
zastúpený: Peter Šipčiak, podpredseda predstavenstva  
Emil Čentéš, člen predstavenstva  
IČO: 168 874  
DIČ: 2020411800  
IČ DPH: SK 2020411800  
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Nitra  
Č. účtu: 110162/0200

a

**Nájomca:** Obec Lukáčovce, Na Trnie 2, 951 23 Lukáčovce  
IČO: 00 308 188  
DIČ:  
Zast.: Ing. Igor Cok, starosta  
Bankové spojenie: Dexia banka, a.s.  
Číslo účtu: 0804328001/5600

uzatvorili

**z m l u v u**

**o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka**

**II.**  
**Predmet a účel nájmu**

Predmetom nájmu sú nebytové priestory prevádzkovej jednotky č. 11-321 Lukáčovce, ktorá je umiestnená v budove, ktorej vlastníkom je prenajímateľ a na Okresnom úrade Nitra – katastrálny odbor je zapísaná na LV č. 339 ako budova súp. č. 457 na parcele č. 301 v k. ú. Lukáčovce pre COOP Jednota Nitra, SD v celosti, ktoré dáva prenajímateľ do nájmu nájomcovi za účelom rekonštrukcie nebytových priestorov pre obecné účely ( posilňovňa, etnografická činnosť a pod. ) s výnimkou činností, ktoré by boli v rozpore s podnikateľskými záujmami prenajímateľa.

**III.**  
**Doba nájmu, výpoveď.**

1. Nájom sa uzatvára na dobu **neurčitú** a začína dňom **01.01.2015**.
2. Ku skončeniu nájmu môže dôjsť písomnou dohodou k určitému dňu oboch zmluvných strán.
3. Vypovedať zmluvu môže ktorákoľvek zo zmluvných strán s 3 – mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ odstúpi od zmluvy, ak
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca neplatí dohodnuté nájomné viac ako jeden mesiac, hoci bol na zaplatenie vyzvaný,
  - c) na majetok nájomcu bolo začaté súdne konanie

#### IV. Výška a splatnosť nájomného, iné platby

1. Celková výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola stanovená dohodou v **sume 50,- € mesačne**.
2. Dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi pravidelne v mesačných splátkach vopred v **sume 50,00 €** na základe faktúry, ktorou prenajímateľ nájomné vyfakturuje do 15 – teho dňa mesiaca vopred s **lehotou splatnosti 10 dní**, počínajúc mesiacom **január 2015**, kedy bude zaplatené nájomné aj za mesiac február 2015.  
Pre prípad omeškania nájomcu s platením faktúry dohodli zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy za každý deň omeškania, ktorú prenajímateľ nájomcovi vyúčtuje a nájomca sa zaväzuje vyúčtovanú čiastku prenajímateľovi zaplatiť.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v dobe užívania predmetu nájmu nebude konať proti záujmom prenajímateľa, najmä nebude podnikáť vo sfére obchodu spôsobom, ktorý by mal negatívny vplyv na poskytovanie služieb prevádzkovými jednotkami prenajímateľa. Porušenie tohto záväzku nájomcom zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
5. Nájomca bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť predmet nájmu hasiacimi prístrojmi, ďalej je povinný označiť miesta možného vzniku požiaru tabuľkami, miesto so zvýšeným požiarным nebezpečenstvom. Nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatého objektu.
6. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane pred požiarom a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. v platnom znení. Táto dohoda prenajímateľa a nájomcu je dohodou v zmysle § 6 zákona č. 314/2001 Z.z..
7. Vzhľadom na možný pohyb cien a zvyšovanie nákladov na prevádzku nebytových priestorov sa zmluvné strany dohodli, že výška nájomného môže byť poskytovateľom upravená maximálne raz ročne o ročné % inflácie zistené ku koncu predchádzajúceho roka počínajúc prvým zvýšením v roku 2015.
8. Nájomca berie na vedomie, že všetky platby budú realizované bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.

#### V. Stavebné úpravy, inštalovanie reklamy

1. Prenajímateľ je povinný s nájomcom odsúhlasiť termín stavebných prác v prípade, že sú nutné stavebné úpravy alebo generálne opravy prenajatých priestorov, ktoré vykoná prenajímateľ na svoje náklady.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí s vykonaním rekonštrukčných prác na predmete nájmu za účelom úpravy predmetu nájmu pre potreby jeho využitia v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, pričom nájomca sa zaväzuje tieto rekonštrukčné práce vykonať v termíne najneskôr do 30.06.2015.
3. Nájomca má právo umiestniť so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady reklamu. Pritom je nutné brať do úvahy príslušné predpisy a statické podmienky. Potrebné úradné povolenie si musí nájomca obstaráť sám na vlastné náklady.
4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný umiestnenú reklamu na vlastné náklady odstrániť pred vrátením nehnuteľnosti prenajímateľovi. Inak bude reklama odstránená prenajímateľom na náklady nájomcu.

## VI.

### Vedľajšie náklady

1. Náklady na kúrenie, el. energiu, plyn, teplú a studenú vodu, odvoz odpadkov, stočné, výkony spojov hradí nájomca priamo príslušným dodávateľom z vlastných zdrojov.
2. V prípade, že prevádzková jednotka, ktorá je predmetom nájmu, má spoločné meracie prístroje s inou prevádzkovou jednotkou prenajímateľa, uzatvorí nájomca s prenajímateľom komisionársku zmluvu, predmetom ktorej bude obstaranie opakujúceho sa plnenia – kúpa el. energie, vody, plynu, tepla, čistenie žumpy prenajímateľom za podmienok stanovených v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť budovu v zmysle poistnej zmluvy uzavretej s Kooperatívou a.s.. Nájomca uzatvára sám poistenie pre jeho vlastnú obchodnú činnosť.

## VII.

### Údržba, úpravy a opravy priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v stave riadneho hospodára. Je povinný odstraňovať všetky škody, ktoré spôsobil sám, príp. osoby, ktoré sú u neho v pracovnom alebo obdobnom pomere, vrátane dodávateľov alebo zákazníkov.
2. Nájomca je povinný hradiť bežnú údržbu / maľovka, bežné opravy /.
3. Nájomca je povinný dať vykonať revízie a hradiť odstraňovanie závad vybraných technických zariadení podľa revíznych správ / el. zariadení, kotolní, plynových a zdvíhacích zariadení /, ktoré vzniknú v čase nájmu.
4. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku v sume **150,- €**, slovom jednostopäťdesiat eur, ktorá je splatná k podpisu tejto zmluvy. Finančná zábezpeka je návratná a slúži ako záruka riadneho stavu prenajatého majetku. Z tejto finančnej zábezpeky môžu byť zrazené nevyrovnané pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi.
5. Nájomca je povinný umožniť pracovníkom prenajímateľa a členom DV kontrolu zaistenia riadnej ochrany družstevného majetku a to najmenej 1x ročne umožniť ich vstup do prenajatých priestorov.
6. Nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

## VIII.

### Majetkové vysporiadanie

1. Majetkové vysporiadanie musí byť vykonané do 3 mesiacov po ukončení nájmu. Na základe posúdenia technického stavu nehnuteľnosti bude rozhodnuté o vrátení zloženej kaucie.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pri zmene ekonomických podmienok v nadväznosti na nové právne predpisy najmä v cenovej oblasti vykonať zmenu tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje na túto zmenu prísť.

## IX.

### Ukončenie doby nájmu

1. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný inventúrne odovzdať prenajímateľovi predmet tejto zmluvy. V prípade, že vrátenie nebolo vykonané presne a v poriadku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu škody v hodnote najmenej vo výške zmluvne dohodnutej úhrady za nájom do doby až budú priestory vyprázdené.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že spolu s touto zmluvou je podpísaná medzi zmluvnými stranami aj zmluva o budúcej kúpnej zmluve k predmetu nájmu, na základe ktorej sa zaväzuje nájomca po vykonaní rekonštrukcie predmetu nájmu tento odkúpiť za dohodnutú kúpnu cenu. K ukončeniu nájmu tak môže prísť aj z dôvodu zmeny vlastníckeho práva k predmetu nájmu.

## X.

### Sankcie

1. V prípade späťvzatia odstúpenia od zmluvy prenajímateľom zapríčineného konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume **33,19 €**. Zmluvná pokuta predstavuje náklady prenajímateľa spojené s odstúpením od zmluvy a jeho následným späťvzatím.

