

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

**Prenajímateľ:** Mestský dom kultúry, príspevková organizácia  
M.R. Štefánika 875/200, 09301 Vranov nad Topľou  
IČO: 35519088  
**Zastúpený:** Mgr. Petrom Novákom, povereným riadením MsDK  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s. pobočka Vranov n. T.  
IBAN: SK34 0900 0000 0005 6074 9407  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** LM trade-spol. s.r.o.  
094 09 Majerovce 19  
IČO: 47689811  
IČ DPH: SK2024094611  
**Zastúpený:** Marekom Jonekom, konateľom  
**Bankové spojenie:** Tatrabanka

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej tiež „zmluvné strany“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva vo Vranove nad Topľou č. 104/2020/A4 zo dňa 3.9.2020.

## Čl. I

1. Prenajímateľovi boli Mestom Vranov nad Topľou zverené do správy nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4871 k. ú. Vranov n. T. – budova MSDK s. č. 875 (ďalej len nehnuteľnosť), ktorá je postavená na par. č. 1454.
2. Mesto Vranov nad Topľou je v podiele 1/1 vlastníkom nehnuteľnosti a prenajímateľ je oprávnený prenajímať nebytové priestory v nehnuteľnosti v zmysle čl. 2 Zriaďovacej listiny prenajímateľa zo dňa 15.2.1996 v znení dodatkov.

## Čl. II

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v budove Mestského domu kultúry Vranov nad Topľou (MSDK), znázornené v prílohe č.1, všetko priestory tvoriace súčasť nehnuteľnosti označenej v Čl. I. bode 1 tejto zmluvy. Celková podlahová plocha prenajímaných nebytových priestorov je 323,89 m<sup>2</sup> (ďalej len predmet nájmu).

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

2. Nákres všetkých prenajímaných nebytových priestorov je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v stave spôsobilom na dohovorené užívanie ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve preberá do nájmu.

### Čl. III

1. Predmet nájmu prenajímateľ prenajíma nájomcovi za účelom poskytovania reštauračných a pohostinských služieb, v rozsahu výkonu obchodnej činnosti nájomcu.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov od 01.10.2020.

### Čl. IV

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory je v zmysle uznesenia MsZ č. 104/2020/A4 vo výške 18,525- € / m2 ročne bez DPH. Celková ročná výška nájomného je 6000,- € ( slovom šesťtisíc eur ). Výška nájomného je stanovená s ohľadom na dojednanú výšku nákladov na rekonštrukciu a modernizáciu nebytových priestorov nájomcom uvedených v Čl. VII tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy mesačne, vždy do 10. dňa príslušného mesiaca. Mesačná splátka nájomného je určená pomerne na mesiace v kalendárnom roku a predstavuje sumu 500,- €.
3. Výška nájomného môže byť zvýšená počas doby nájmu o percentuálnu mieru inflácie, ktorej výšku za predchádzajúci rok zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky.

### Čl. V

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s prevádzkou nebytových priestorov pričom podkladom sú:
  - náklady za teplo vo výške 7,3121 eur/m2 podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov, čo ročne predstavuje úhradu vo výške **2 368,32 €**.
  - náklady za vodu vo výške **2 503,42 €** ročne (t.j. táto čiastka sa skladá z nákladov na spotrebu vody podľa vodomera a poplatku za zrážkovú vodu), pričom suma je stanovená pri priemernej ročnej spotrebe vody podľa vyúčtovania z roku 2019, t.j. v roku 2019 bola spotreba vody vyčíslená vo výške 850 m3.
  - náklady na spotrebu vody, t.j. za vodné a stočné podľa vodomera spolu s DPH tvorí podľa vyúčtovania z roku 2019 výšku 2,7878 €/m3. Sumárne náklady na spotrebu vody pri spotrebe 850 m3 a pri jednotkovej cene 2,7878 €/m3 tvorí celkovú čiastku 2 369,66 € ročne.

## NÁJO MNÁ Z MLU VA

- poplatok za zrážkovú vodu podľa vyúčtovania z roku 2019 je vo výške 0,413 €/m<sup>2</sup>, výmera podlahovej plochy je 323,89 m<sup>2</sup>. Sumárne náklady za zrážkovú vodu činia **133,76 €** ročne.
2. Náklady za služby spojené s prevádzkou sa nájomca zaväzuje platiť prevodom na účet prenajímateľa preddavkovo mesačne spolu s bežnými splátkami nájomného. Mesačná splátka týchto nákladov podľa vyúčtovania z roku 2019 je určená pomerne na mesiace v kalendárnom roku a predstavuje sumu 406,- €. Zmluvné strany sa však dohodli na mesačnej splátke nákladov za služby vo výške 430 €.
  3. Ku koncu každého kalendárneho roka vykoná prenajímateľ s nájomcom ročné zúčtovanie preddavkových platieb nájomcu podľa skutočne vynaložených nákladov na tieto služby prenajímateľom. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať medzi sebou prípadné preplatky alebo nedoplatky na úhradách za tieto služby, v lehote jedného mesiaca od oznámenia výsledku ročného zúčtovania prenajímateľom, pričom za prípadné nedoplatky prenajímateľ v tej istej lehote vystaví nájomcovi faktúru.
  4. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu trvania nájomného vzťahu zmeniť výšku preddavkových platieb za služby spojené s prevádzkou pre nájomcu, a to podľa skutočne vynaložených nákladov na tieto služby. Zmena výšky splátok bude zmluvnými stranami odsúhlasená formou dodatku k zmluve.
  5. Dodávky elektrickej energie zabezpečuje sám nájomca, pričom uzatvorí za týmto účelom zmluvu priamo s dodávateľom elektrickej energie.

### Č1. VI

1. Nájomca je oprávnený prenajatý priestor užívať iba na účel dohodnutý v zmluve. Bez súhlasu vlastníka nie je nájomca oprávnený prenechať prenajatý priestor ďalšiemu podnájomníkovi.
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s bežným užívaním prenajatých priestorov. Nájomca je povinný prenajaté priestory udržiavať na vlastné náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, rovnako udržiavať prístup do prenajatých priestorov v čistote a poriadku.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých nebytových priestorov platné predpisy o protipožiarnej bezpečnosti a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a vykonať za týmto účelom všetky potrebné opatrenia. Za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti nájomcu zodpovedá nájomca prenajímateľovi aj iným osobám, pričom prenajímateľ za takúto škodu nezodpovedá nájomcovi ani iným osobám.

### Č1. VII

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu modernizáciu a rekonštrukčné práce, pričom predmet nájmu musí spĺňať zákonné hygienické, zdravotné, bezpečnostné podmienky v zmysle platných predpisov. Modernizácia a rekonštrukčné práce pozostávajú z výmeny okien, vstupných dverí, kanalizačnej vpuste a ďalších

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

- stavebných úprav (ďalej len modernizácia a rekonštrukcia) po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, pričom investícia resp. zhodnotenie ostane v majetku mesta Vranov nad Topľou a zvýši jeho bonitu.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonať modernizáciu a rekonštrukčné práce na predmete nájmu v zmysle Čl. VII bodu 1 tejto nájomnej zmluvy v celkovej hodnote 25 000,- € ( slovom dvadsaťpäťtisíc eur ) a to počas prvých troch rokov trvania nájomného vzťahu od uzavretia tejto zmluvy. Nájomca je povinný preukázať prenajímateľovi skutočne vynaložené náklady na rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu. Všetky písomné doklady týkajúce sa predmetu nájmu (napr. faktúry, certifikáty, atesty, kolaudačné rozhodnutie) je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v jednej kópii najneskôr do 1 mesiaca od ukončenia prác. V prípade, že do 3 rokov od uzavretia nájomnej zmluvy nedôjde zo strany nájomcu k preinvestovaniu a preukázaniu vloženia finančných prostriedkov do modernizácie a rekonštrukcie predmetu nájmu, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie prenajatého majetku bude vo svojom účtovníctve viesť a odpisovať nájomca.
  3. Pokiaľ modernizácia a rekonštrukcia bude vyžadovať príslušné povolenia ( stavebné a iné) je nájomca povinný vopred tieto povolenia na svoje náklady zabezpečiť. Nájomca má povinnosť neodkladne oboznámiť prenajímateľa s vydanými povoleniami, resp. rozhodnutiami. Nájomca nesmie vykonať modernizáciu a rekonštrukciu predmetu nájmu v rozpore s takto odsúhlasenou dokumentáciou, resp. povoleniami alebo bez príslušných povolení.
  4. Predmet nájmu ostáva vo vlastníctve Mesta Vranov nad Topľou a nájomca nemá voči prenajímateľovi právo na vrátenie nákladov modernizácie a rekonštrukčných prác. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou, výpoveďou alebo okamžitým odstúpením od zmluvy nájomca nemá nárok na úhradu nákladov a nemá nárok požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Nájomca má právo na vrátenie časti nákladov vynaložených na rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu pomerne iba v prípade, že nájomný vzťah ukončí výpoveďou zmluvy z dôvodu uvedenom v Čl. VIII bode 5 písm. c) tejto zmluvy, t. j. že prenajímateľ prestal zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
  5. Nájomca je povinný po skončení nájmu predmet nájmu odovzdať v stave zodpovedajúcom vykonaným rekonštrukčným prácam a modernizácii priestorov a zodpovedajúcom jeho bežnému opatreniu.

### Čl. VIII

1. Nájomná zmluva sa končí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou pred uplynutím doby nájmu zaniká:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dohodnutému dňu,
  - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,

## NÁJO MNÁ Z MLU VA

- c) odstúpením od tejto zmluvy,
  - d) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.
3. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou.
  4. Prenajíateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
    - a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
    - b) vykoná stavebné a rekonštrukčné práce bez písomného súhlasu prenajíateľa,
    - c) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
    - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu vlastníka,
    - e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok.
  5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
    - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
    - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
    - c) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona o nájme,
  6. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa bodu 4 a 5 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
  7. Prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca:
    - a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
    - b) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v bode 4 tohto článku,
    - c) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
    - d) ak do 3 rokov od uzavretia nájomnej zmluvy nedôjde zo strany nájomcu k preinvestovaniu a preukázaniu vloženia finančných prostriedkov vo výške 25 000,- € ( slovom dvadsaťpäťtisíc eur ) do rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu.
  8. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
  9. Zmeny v živnostenskom liste, výpise z obchodného registra týkajúce sa adresy, obchodného mena, osôb štatutárov, spôsobu konania za nájomcu je nájomca povinný okamžite písomne oznámiť prenajíateľovi, v opačnom prípade plne zodpovedá za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikla. V prípade zmien pre ktoré je potrebný zápis do obchodného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu nájomcu. Obdobne to platí pri zániku, rozdelení, zlúčení nájomcu alebo pri predaji časti alebo celého podniku nájomcu. Užívať predmet nájmu môže len nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikne vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je nájomca v akejkoľvek forme.

# NÁJO MNÁ Z MLU VA

## Čl. IX

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek písomná komunikácia podľa tejto zmluvy je platne doručená, pokiaľ je doručená :
  - a) v prípade osobného doručovania v okamihu odovzdania písomnosti adresátovi;
  - b) pri doručovaní poštou v okamihu prevzatia písomnosti adresátom. V prípade, ak si adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu neprevezme alebo prevzatie písomnosti odmietne, dňom doručenia je tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na príslušnej pošte;
  - c) v prípade doručovania do elektronickej schránky v deň nasledujúci po uložení elektronickej správy alebo elektronickeho dokumentu do elektronickej schránky, pričom uložením elektronickej správy alebo elektronickeho dokumentu sa rozumie okamih odkedy je elektronická správa alebo elektronický dokument objektívne dostupná/ý prijímateľovi v elektronickej schránke adresáta.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomnou formou po predchádzajúcej dohode zmluvných strán.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboch zmluvných strán s účinnosťou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 obsahovo zhodných rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po 2 rovnopisy.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Vranove n. T., dňa 30.09.2020



Prenajímateľ: .....  
Mgr. Peter Novák, poverený riadením

Nájomca:  
Marek Jonek, konateľ