

Zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb.

Čl. 1. Zmluvné strany

1.1 Prenajíateľ:

Obchodné meno : Obec Kalša
Sídlo: Kalša 128, 044 18 Kalša
IČO: 00324272
DIČ : 2021236019
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
Zastúpený: starostom Bc. Milošom Málekom
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: IBAN: SK26 5600 0000 0004 6928 3001
Email : ocukalsa@kalsa.eu
(ďalej iba „prenajíateľ“)

a

1.2 Nájomca:

Obchodné meno: G&G JUSTICE s.r.o.
Sídlo: / Bydlisko: Staničná 307/21, 076 14 Michal'any
IČO: / Dátum narodenia: 56 152 434
DIČ : 2122218197
Zastúpený: Tomáš Gergel – konateľ spoločnosti
Bankové spojenie: VÚB a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK15 0200 0000 0050 6996 0854
Email: tomasgergel755@gmail.com
(ďalej iba „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“).

Čl. 2. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ za ďalej uvedených podmienok prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy Obecného úradu v Kalši na parcele č. 209/3, katastrálne územie Kalša, ktorá je evidovaná na LV 270, so vstupom od hlavnej cesty a s dvoma bočnými vstupmi z parcely č. 209/2 o celkovej výmere 201 m².
- 2.2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať ako maloobchod/reštaurácia.
- 2.3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet zmluvy špecifikovaný v ods. 2.1. v stave spôsobilom na užívanie a na dohodnutý účel nájmu. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že sa so stavom prenajímaného nebytového priestoru oboznámil a v takom stave ho bez výhrad preberá do užívania.

Čl.3. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva od 01.03.2025 do 01.03.2035.

Čl.4. Cena nájmu a spôsob úhrady

- 4.1.** Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán na 20,- EUR/m² ročne, (slovom: Dvadsaťeur) Ročná výška prenájmu je 4.020,- EUR, (slovom: Štyritisíc dvadsaťeur).
- 4.2.** Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a platieb za služby spojené s nájmom tak, že ich bude uhrádzať v štvrtročných splátkach , ktoré sú splatné do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka, na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Štvrtročné splátky sú stanovené vo výške ¼ ročného nájomného ,t.j 1.005,- EUR (slovom: Jedentisíc päťeur) a zálohovými platbami na služby spojené s nájmom uvedenými v čl. 5 bod 5.6.

Nájomné sa poukazuje na účet prenajímateľa a považuje sa za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
- 4.3.** Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného alebo s úhradou faktúry za služby poskytované v súvislosti s nájmom do omeškania, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať mu úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl.5 Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s nájmom

Prenajímateľ zabezpečí v prenajatých priestoroch dodávku tepla, elektrickej energie a dodávku vody a jej odvedenie do verejnej kanalizácie za týchto podmienok:

- 5.1.** Zmluvné strany sa dohodli na podiele nájomcu vo výške 16,93 % na nákladoch spotreby plynu v objekte súp. č. 128, a to podľa pomeru prenajatej vykurovanej plochy k celkovej ploche objektu.
- 5.2.** Zmluvné strany sa dohodli na ročnej paušálnej platbe za dodanú a spotrebovanú pitnú vodu a stočné vo výške 120,- EUR.
- 5.3.** Dodávka elektrickej energie do prenajatých priestorov je meraná elektromerom č. 11822707. Nájomca uhradí prenajímateľovi celkové náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v prenajatých priestoroch a to v rovnakej výške, v akej dodávateľ elektrickej energie na tomto odbornom mieste spotrebu elektrickej energie prenajímateľovi za uplynulé zúčtovanie obdobie vyfakturoval. Nájomca zaplatí štvrtročne zálohovú platbu za el. energiu vo výške 450,- EUR.
- 5.4.** Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa na nájomcu v plnom rozsahu vzťahuje právny poriadok a ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s komunálnymi odpadmi, drobnými stavebnými odpadmi na území obce Kalša v platnom znení. Nájomca je povinný vlastniť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v obci Kalša.
- 5.5.** Prenajímateľ sa zaväzuje vyúčtovať prípadný nedoplatok na službách spojených s nájmom riadne vystavenou a doručenou faktúrou.
Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa vyúčtovaný nedoplatok za služby, poskytnuté

v súvislosti s prenájmom, do 15 dní od vystavenia faktúry.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

- 5.6.** Za poskytnuté služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi na jeho bankový účet štvrtročné zálohy do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške **930.-EUR** (slovom :jednotridsať EUR) v tomto členení:
- plyn 450,- EUR
 - vodné a stočné 30,- EUR
 - elektrická energia 450,- EUR

V prípade zvýšenia cien služieb môže byť zálohová platba zvýšená o % zvýšenia cien, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný preukázať % zvýšenia cien najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou najbližšej štvrtročnej zálohy, inak sa na zvýšenie cien neprihliadne.

- 5.7.** Nájomca do 15 pracovných dní od účinnosti zmluvy zaplatí na účet prenajímateľa, číslo účtu: SK26 5600 0000 0004 6928 3001 zábezpeku vo výške nájomného a zálohových platieb na služby spojené s nájmom prislúchajúcich dvom štvrtrokom t. j. sumu 3.870,- €. Zmluvné strany sa dohodli, že zo zloženej zábezpeky je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi jednostranne uspokojiť akýkoľvek zo svojich finančných nárokov vyplývajúci z tejto zmluvy. Použitie zábezpeky, alebo jej časti, prenajímateľ oznámi nájomcovi. Nájomca je povinný dorovnať zábezpeku do pôvodnej výšky do 15 pracovných dní od oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky. Ak tak nájomca neurobí je prenajímateľ oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať. Po skončení nájmu prenajímateľ nespotrebovanú zábezpeku vráti nájomcovi.

Čl.6 Podnájom

Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu len s prechádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl.7 Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1.** Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.
- 7.2.** Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 7.3.** Prenajímateľ nie je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 7.4.** Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu znáša nájomca. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku, ktoré vykonal nájomca, bude odpisovať nájomca. Nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov.

- 7.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.
- 7.6. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
- 7.7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov.
- 7.8. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať prenajímateľ, a to po celú dobu trvania nájmu, najmä vykonať všetky potrebné úlohy na úseku BOZP v zmysle zákona 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady revíziu ním používaných elektrických zariadení, v zmysle platných právnych predpisov.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
- 7.10. Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.
- 7.11. Poistenie vecí v prenajatých nebytových priestoroch si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
- 7.12. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca na predmete nájmu umiestnil vhodné a primerané tabule, resp. nápisy, informujúce o tom, že v prenajatých priestoroch nájomca vykonáva činnosť. Nájomca pred tým, ako ich umiestni, je povinný odsúhlasiť ich umiestnenie s prenajímateľom. Nájomca je pri ukončení činnosti povinný tieto tabule a nápisy odstrániť.
- 7.13. Nájomca je povinný v zmysle platných hygienických predpisov v predmete nájmu zabezpečovať na vlastné náklady dezinfekciu, deratizáciu a dezinfekciu.

Čl. 8

Skončenie nájmu

- 8.1. Nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomným vypovedaním tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.
- 8.2. Výpovedná lehota z dôvodov uvedených v bode 8.1. je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 8.3. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a

odovzdať prenajímateľovi v stave, zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskoršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je prenajímateľ oprávnený dať na náklady a nebezpečie nájomcu prenajaté priestory vypratáť. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.

- 8.4.** V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi, a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

Čl. 9 Doručovanie

Komunikácia medzi prenajímateľom a nájomcom bude prebiehať elektronicky prostredníctvom mailových adries zmluvných strán, ktoré sú uvedené v čl. I. alebo doručením písomností do elektronickej schránky.

Čl. 10 Osobitné dojednania

V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

Čl. 11 Záverečné ustanovenie

- 11.1.** Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 11.2.** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zmluva podlieha povinnému zverejneniu. Podmienky ochrany osobných údajov uvedených v zmluve sú zverejnené na webovom sídle www.kalsa.sk.
- 11.3.** Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane jeden rovnopis a dva rovnopisy prenajímateľ.
- 11.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
- 11.5.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu

i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Kalši, dňa 27.02.2025

V Michal'anoch, dňa 10.01.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: