

ZMLUVA
o prenájme nebytových priestorov

Č.j. 43/2025

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC Zemplínska Teplica**
So sídlom Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica
Štatutárny zástupca: Rastislav Majoroš, starosta obce
IČO: 00332 194
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
IBAN: SK11 5600 0000 0043 2203 5001

Nájomca: **LUMINA, n.o.**
Adresa: Severná 202, Dvorianky 076 62
Štatutárny zástupca: Jozef Šimai, riaditeľ
IČO: 45745382
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.,
IBAN: SK95 0900 0000 0050 6911 6928

Čl. 2
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy kultúrneho domu súp. č. 342 postavenej na pozemku parc. KN-C 815/4, zapísanej na LV č. 787, kat. územie Zemplínska Teplica
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku na prízemí, vchod zo zadnej strany, bývalé priestory baru, ďalej len „predmet nájmu“.
3. Prenajímaná plocha predstavuje výmeru:
Bar: 5,60x21,50 m = 120,40 m²
Nefajčiarska miestnosť: 5,80x3,20 m = 18,56 m² + 4 m²/šikmý strop/ = 22,56 m²
Kuchyňa: 5,80x5,80 m = 33,64 m²
Soc. zariadenie: 16,26 m²
Spolu: 192,86 m²

Čl. 3
Účel užívania

Nájomca sa zaväzuje, že v uvedených priestoroch bude prevádzkovať **denný stacionár**.
Stavebné úpravy môže vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Čl. 4

Doba platnosti a zánik

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od: **1. 6. 2025 do 31. 12. 2027.**
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný, alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu, alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede prenajímateľa z dôvodov uvedených § 9 ods. 2 , ods. 3 a § 11 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Po skončení nájmu nebytového priestoru nájomcovi neprislúcha právo na náhradný nebytový priestor. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa určuje v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 221/IV/2025 zo dňa 28. 4. 2025 na 200,00 Eur mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15-dňa poukazovať na účet prenajímateľa nájomné vo výške: **200,00 Eur od 1. 6. 2025.**

Čl. 6

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

Úhrada nákladov spojených s prevádzkovaním priestorov – dodávka tepla, vodné a stočné, osvetlenie, odvoz smetia, budú predmetom osobitnej hospodárskej zmluvy.

Čl. 7

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom súhlase (písomnom) prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.
5. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu. 11. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.

6. **Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné úpravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním vrátane drobných úprav.**
7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
8. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, resp. v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa, s vykonaním základnej hygienickej maľby.
11. Nájomca nesmie prenajať priestory ďaľšej osobe.
12. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu priestorov.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v štyroch vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana dostane po 2 exempláre.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.

V Zemplínskej Teplici dňa 28. 5. 2025

Prenajímateľ:
Obec Zemplínska Teplica

Rastislav Majoroš

Nájomca:
LUMINA n. o.

Jozef Šimai