

## Zmluva o nájme

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Horný Bar

Horný Bar

V mene, ktorej koná starosta obce Štefan Bodó

IČO: 00305421

DIČ: 2021130012

Bankové spojenie:

Číslo účtu: 18928122/0200

( ďalej len prenajímateľ )

a

**Nájomca:**

Attila Almási

Bytom Horný Bar miestna časť Šul'any č.80

dátum narodenia 1998

IČO: 43 949 517

DIČ: 1078770264

zapísaný v živnostenskom registri Obvodného úradu

v Dunajskej Strede, č. ObU-DS-OZP-2012/05417-2

č. živn.registra 210-23763

Bankové spojenie: Tatra banka, č. účtu: 2613129973/1100

Telefón: 0905 790763

( ďalej len nájomca )

### PREAMBULA

Zmluvné strany riadiac sa záujmom získať vhodný priestor na podnikanie v oblasti pohostinstva a záujmom zabezpečiť, ochrániť a hospodárne nakladať s majetkom obce na základe súhlasu obecného zastupiteľstva obce Horný Bar uzatvárajú túto zmluvu.

#### I.

### PREDMET ZMLUVY

(1) Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dojednaným v čl. IV tejto zmluvy a v hodnote diela 8700 € vykonať opravu strechy na stavbe, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

(2) Obecné zastupiteľstvo prenechanie predmetu nájmu na užívanie nájomcovi schválilo na svojom zasadaní dňa 28.05.2012 Uznesením č.26/2012.

#### II.

### Predmet nájmu

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (Materská škola v miestnej časti Šul'any) evidovanej Správou katastra Dunajská Streda pre obec Horný Bar, k.ú. Šul'any, ako stavba , s.č. 189, postavená na pozemku registra C, parc. č. 321,15.

- (2) Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi :
- a) pozemok o výmere 2250 m<sup>2</sup> na prístupový chodník a nebytové priestory spolu o podlahovej ploche 132,62 m<sup>2</sup> označené v projekte vyhotovenom pre prestavbu MŠ Šul'any na pohostinstvo z júna 2012 na vykonanie opravy strechy ako :
    - miestnosť číslo 1.01 – zádverie o výmere 9,66 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.02 – pohostinstvo o výmere 48,23 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.03 – šatňa o výmere 2,04 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.04 – sklad o výmere 3,42 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.05 – výdajňa o výmere 9,53 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.06 – klubovňa o výmere 18,67 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.07 – predsieň muži o výmere 4,75 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.08 – WC muži o výmere 1,29 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.09 – WC ženy o výmere 3,23 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.010 – predsieň ženy o výmere 2,80 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.011 – miestnosť pre personál o výmere 2,51 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.012 – sklad upratovačky o výmere 1,59 m<sup>2</sup>
    - miestnosť číslo 1.013 – terasa o výmere 24,90 m<sup>2</sup>

### III. ÚČEL NÁJMU

(1) Nebytové priestory uvedené v Čl. II tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na prevádzkovanie pohostinstva, a to na základe vydaného oprávnenia na vykonávanie podnikateľskej činnosti č. 210-23763, vydaného dňa 17.05.2012

(2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu pre verejnosť denne od 10.00 hod. do 22.00 hod. alebo so súhlasom na nočnú prevádzku v zmysle VZN obce .

(3) Spolu s nebytovými priestormi uvedenými v Čl. II ods. 2 písm. b) je Nájomca oprávnený užívať ako prístupový chodník, tzn. pozemok priľahlý k stave s.č. 189 z ľavej strany budovy (pri pohľade z ulice tvárou k budove) v šírke 1,5 metra ; chodník je nájomca povinný na vlastné náklady oplotiť tak, aby sa dosiahlo jeho fyzické oddelenie od ostatného pozemku.

### IV. SPLATNOSŤ, VÝŠKA A SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

(1) Nájomné za užívanie nebytových priestorov a prenajatej časti pozemku je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov.

(2) Zmluvné strany dohodli, že výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je stanovená sumou 13 208,98 € za celú dobu nájmu, dojednanú v čl. VI ods.1 tejto zmluvy, pri ročnom nájme 2641,79 € po 19,92 € za meter štorcový prenajatej podlahovej plochy.

Nájomné je určené bez DPH, pretože prenajímateľ nie je platcom DPH.

(3) Nájomca bude po celú dobu nájmu (5 rokov) platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné formou:

- a) **započítania** ceny opravy strechy, ktorú nájomca v hodnote 8700 € vykoná na vlastné náklady v súlade s čl. I tejto zmluvy.

Započítanie sa uskutoční v šesťdesiatych mesačných splátkach po 145 € počnúc mesiacom nasledujúcim po podpise tejto zmluvy. Dňom započítania je 15. deň príslušného mesiaca.

- b) **mesačného nájomného** počas doby trvania nájmu vo výške 75,15 € mesačne. Mesačné nájomné (75,15 €) je splatné vždy 15. deň príslušného mesiaca, počas celého obdobia trvania nájmu.

(4) Nájomca v súlade ustanovením predchádzajúceho odseku zaplatí prenajímateľovi teda mesačne čiastku 220,15 €, z toho:

- a) sumu 75,15 € bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa a
- b) sumu 145 € započítaním pohľadávky, ktorá mu vznikla vykonaním opravy strechy (čl. I).

(5) Prenajímateľ vystaví nájomcovi na zaplatenie mesačnej platby nájomného podľa odseku 4 písm. a) tohto článku daňový doklad najneskôr do 5 dní príslušného mesiaca.

(6) Ak sa užívanie predmetu nájmu skončí pred uplynutím dojednanej doby (čl. VI ods.1) prenajímateľ je povinný vyplatiť nájomcovi časť ceny opravy strechy, ktorá do ceny nájmu podľa odseku 3 písm. a) tohto článku z dôvodu predčasného skončenia nájmu započítaná nebola.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI

(1) Nájomca je oprávnený najmä užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v zmluve.

(2) Nájomca sa zaväzuje okrem povinnosti platiť nájom podľa čl. IV

- a) platiť za služby súvisiace s nájmom (odvoz a likvidácia odpadu, vodné stočné, čistenie žumpy, spotreba elektriny a pod.),
- b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
- c) v prípade skončenia nájmu, vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodnú s prenajímateľom inak,
- d) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiarnu ochranu,
- e) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
- f) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku podnikania nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

(2) Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to výlučne na vlastné náklady.

(3) V prípade, že nájomca na predmete nájmu vykoná akékoľvek úpravy, je po skončení nájmomného vzťahu povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak nájomca ani po upozornení zo strany prenajímateľa predmet nájmu neuvedie do pôvodného stavu, vykoná tak prenajímateľ na náklady nájomcu.

(4) Aj keď vykonané stavebné alebo iné úpravy nájomca po skončení nájomného vzťahu neodstráni a predmet nájmu neuvedie do pôvodného stavu, a to so súhlasom prenajímateľa, nemá nájomca nárok na odplatu alebo zaplatenie nákladov spojených s predmetnou úpravou.

## VI. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

(1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu a trvá do posledného dňa 60. mesiaca, ktorý uplynie od nadobudnutia jej platnosti podľa tohto odseku.

(2) Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- a) **uplynutím doby**, na ktorú bola uzatvorená
- b) písomnou **dohodou** zmluvných strán
- c) písomnou **výpoveďou** ak:
  - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
  - nájomca mešká s platením nájomného viac ako 30 dní
  - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo a opakovane porušujú pokoj alebo poriadok.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Nájomca je povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

d) **odstúpením od zmluvy** zo strany prenajímateľa – ak :

- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inému bez súhlasu prenajímateľa,
- ak nájomca užíva predmet nájmu spôsobom, ktorým ruší verejný poriadok, nočný pokoj a pod.,
- v súvislosti s užívaním predmetu nájmu hrubo porušuje právny poriadok SR,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí škoda.

Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi, pričom je nájomca povinný predmet nájmu vypratať bez zbytočného odkladu.

## VII Oprava strechy

(1) Nájomca sa zaväzuje na stavbe, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (stavba s.č.189, k.ú. Šuľany) vykonať opravu strechy v hodnote diela 8700 €.

(2) Opravu podľa predchádzajúceho odseku vykoná nájomca so všetkou odbornosťou v súlade s platnými normami SR.

(3) Prenajímateľ sa zaväzuje hodnotu diela podľa odseku jedna kompenzovať formou nájomného podľa čl. IV. ods.3 písm. a) tejto zmluvy.

(4) Pre prípad, že nájomca predmetnú opravu strechy včas a kvalitne nevykoná, dojednáva sa právo prenajímateľa do tejto zmluvy odstúpiť, ako rozvázovacia podmienka.

## VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

(1) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie spoločných priestorov, udržiavať chodník pred budovou, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, v stave neohrozujúcom chodcov (zametanie, čistenie od ľadu a snehu). Zamykanie budovy a ochranu pred nepovoleným vniknutím zabezpečí nájomca.

(2) Opravy budovy (stavba s.č. 189), v ktorej sa predmet nájmu nachádza, súvisiace s jej užívaním podľa tejto zmluvy a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa.

(3) Nájomca oznámi prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho osobných údajov a podnikania, ktoré realizuje v predmete nájmu. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti (napr. zmena adresy na doručovanie) znáša následky s tým spojené.

(4) Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa prenajímateľ rozhodne predmet nájmu prenajímať aj po uplynutí nájmu podľa čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy, má nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy alebo predĺženie jej platnosti pred inými záujemcami.

(5) Ustanovenie predchádzajúceho odseku neplatí, ak niektorý z iných záujemcov ponúkne výšku nájomného o 20% vyššiu ako ju ponúkne pôvodný nájomca, teda p. Attila Almási, bytom Horný Bar miestna časť Šul'any č.80.

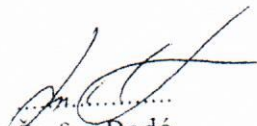
(6) V prípade, že po uplynutí doby nájmu dojednaného v čl. VI.ods.1 zmluvné strany túto zmluvu predĺžia formou číslovaného písomného dodatku alebo uzavru medzi sebou novú zmluvu, nájomné za užívanie predmetu nájmu sa určuje najmenej vo výške 220,15 € mesačne, ak sa účastníci nedohodnú inak.

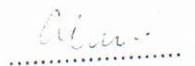
(7) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov.

(8) Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

V Hornom Bare dňa 01.01.2013

Hornom Bare dňa 01.01.2013

  
Stefan Bodó  
starosta

  
Attila Almási

**Zmluva o zmene nájomcu a o prevzatí dlhu  
uzavretá dnešného dňa  
podľa §51 za použitia § 531 ods. 1 Občianskeho zákonníka**

Pôvodný nájomca:

Attila Almási  
Bytom Horný Bar, miestna časť Šuľany č.80  
IČO:43 949 517  
DIČ: 1078770264

Nový nájomca:

TOGY s.r.o.  
930 33 Horný Bar 230  
IČO: 46 808 418

Zapísaná v OR OS Bratislava 1 oddiel: Sro, vl.č. 83620/B

Konajúca prostredníctvom: .

Tamás Heller - konateľ  
930 33 Horný Bar č. 230

Prenajíateľ:

Obec Horný Bar  
IČO: 00305421  
v mene obce koná starosta obce Štefan Bodó  
Sídlo: Obecný úrad Horný Bar, č. 184  
930 33 Horný Bar

**Preambula**

Medzi pôvodným nájomcom a prenájomateľom bola dňa 1.1.2013 uzavretá Zmluva o nájme, ktorou prenájomateľ prenechal nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory v budove bývalej materskej škôlky v obci Horný Bar v miestnej časti Šuľany (ďalej aj len nájomná zmluva).

V súlade s povinnosťou obce hospodáriť s majetkom obce podľa § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, záujmom pôvodného nájomcu nezvyšovať výšku dlžného nájomného a ochotou nového nájomcu vzniknutý dlh v celom rozsahu prevziať a uhradiť, uzatvárajú účastníci zmluvy túto zmluvu o zámene nájomcu.

**Čl. I.  
Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o zámene účastníka na strane nájomcu a o prevzatí záväzku.

## Čl.II.

### Zmena účastníka na strane nájomcu

- (1) Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že nový nájomca TOGY s.r.o , 930 33 Horný Bar 230 vstúpi ako nástupca pôvodného nájomcu do Nájomnej zmluvy uzavretej dňa 01.01.2013 medzi obcou Horný Bar, ako prenajímateľom a Attilom Almásim, bytom Horný Bar, miestna časť Šuľany č.80, ktorý ako pôvodný nájomca z citovanej nájomnej zmluvy vystupuje.
- (2) Nový nájomca vstupuje do všetkých práv a povinností, ktorými vyššie uvedená Nájomná zmluva účastníka na strane nájomcu zaväzuje (univerzálna sukcesia).
- (3) Povinnosťami, ktoré boli splnené do dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy nový nájomca nie je viazaný.

#### Súhlas prenajímateľa so zámenou nájomcu

- (4) Prenajímateľ so vstupom nového nájomcu a vystúpením pôvodného nájomcu z nájomnej zmluvy, citovanej v odseku jeden tohto článku, a to na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva obce Horný Bar, č. 45 . zo dňa 14.09.2017 , súhlasí.

## Čl. III.

### Dohoda o prevzatí dlhu

- (1) Pôvodný nájomca vyhlasuje, že je dlžníkom prenajímateľa, tzn. obce Horný Bar, IČO: 00305421 sídlo: Obecný úrad Horný Bar 184, 930 33 Horný Bar, z dôvodu nedoplatkov na nájomnom podľa čl. IV Nájomnej zmluvy uzavretej dňa 01.01.2013 medzi obcou Horný Bar a Attilom Almásim, ako pôvodným nájomcom.

Dlh vznikol neuhradením nájomného za obdobie 2014- november 2017... vo výške 3 011,24Eur, slovom: tritisícjedenásť eur dvadsaťštyri centov (ďalej len "dlh").

- (2) Pôvodný nájomca a nový nájomca sa dohodli, že nový nájomca prevezme dlh pôvodného nájomcu a nastúpi ako dlžník na jeho miesto.
- (3) Touto dohodou preberá nový nájomca od pôvodného nájomcu celý dlh vo výške **3 011,24 €** a zaväzuje sa ho zaplatiť prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., č.úctu : SK710200 0000 0000 1892 8122, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, a to najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy..
- (4) Obsah záväzku (Dlhu) sa jeho prevzatím nemení.

### Súhlas prenajímateľa (veriteľa) s prevzatím dlhu

- (5) Prenajímateľ dáva pôvodnému nájomcovi aj novému nájomcovi výslovný súhlas na prevzatie dlhu podľa tejto zmluvy.
- (6) Súhlas prenajímateľa tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

**Čl. IV.**  
**Závěrečné ustanovenia**

- (1) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je súhlas prenajímateľa podľa Čl. III. ods. 5 tejto zmluvy.
- (2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými jej účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zákonom zverejnení.
- (3) Vzťahy účastníkov tejto zmluvy, ak ich zmluva výslovne neupravuje sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- (4) Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu účastníci vykonať iba formou dodatku k nej. Dodatok musí byť podpísaný oprávnenými zástupcami účastníkov tejto zmluvy a za jej dodatok výslovne označený. Dodatky sa vyhotovujú v rovnakom počte výtlačkov ako táto zmluva.
- (5) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každý z účastníkov obdrží po jednom vyhotovení.
- (6) Účastníci tejto zmluvy si zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Hornom Bare dňa 1.12.2017

V Hornom Bare dňa 1.12.2017

pôvodný nájomca:

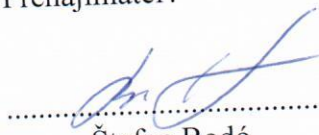
  
.....  
Attila Almási:

nový nájomca: \_\_\_\_\_

**TOGY s.r.o.**  
930 33 Horný Bar 230  
IČO: 46808478 DIČ: 2023586543  
heller.tomi@azet.sk

.....  
meno priezvisko

Prenajímateľ:

  
.....  
Štefan Bodó  
starosta obce Horný Bar

