

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 36/2025

/na základe ustanovenia §-u 663 a násl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnení, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. a §-u 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a následne podľa §-u 12 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Bracovce a s majetkom štátu, ktorý obec užíva/

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Bracovce

So sídlom: Bracovce 275, 072 05
IČO: 00325074
DIČ: 2020738753
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., Michalovce
Číslo účtu: 420 323 3005/5600
zastúpená: PhDr. Ivana Kolesnáčová, starostka obce

(ďalej len „prenajímateľ“,)

2. Nájomca: A.T. – CARESSA s. r. o.

So sídlom: Bracovce 29, 072 05
IČO: 56991444
DIČ: 2122529013
IČ DPH: SK2122529013
Zastúpená:
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: SK06 0200 0000 0051 9174 0054
Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 62552/V

(ďalej len „nájomca“,)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“,)

Článok II. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na futbalovom ihrisku Bracovce, Bracovce 290 na pozemku parc. č. 25/4, 543/10. Predmetom prenájmu je časť budovy určená na účely podnikania – prevádzka bufetu, pohostinstva o výmere 150 m². Prenajímaný priestor pozostáva z dvoch miestností, chodby a 4 sociálnych zariadení.

Prenajímaná nehnuteľnosť je majetkom obce Bracovce, zapísaná na liste vlastníctva č. 731 , ako objekt s č. 290 na p.č. 25/4, 543/10 v k.ú. Bracovce.

Článok III. Účel užívania

Nebytové priestory sa prenajímajú na účely podnikania nájomcu – pohostinstvo – bufet. Akákoľvek zmena činnosti je podmienená predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ako vlastníka nehnuteľnosti.

Článok IV. Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú od 1. 8. 2025 do 31. 12. 2025.
2. Spôsob ukončenia nájomného pomeru sa bude realizovať v zmysle ustanovení §-u 9, 10, 11, 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Zmluvné strany sa dohodli v zmysle § 12, zákona č. 116/1990 Zb. na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Po ukončení nájmu je nájomca povinný, v zmysle ustanovenia § 13 zákona č. 116/1990 Zb., vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, resp. v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Článok V. Výška a splatnosť nájomného, zálohové platby za energie

1. Užívanie nebytových priestorov je odplatné.
2. Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje vo výške 120 eur mesačne, slovom: stodvadsať eur.
3. Splatnosť nájomného je mesačne, vždy k 5 – temu dňu predmetného mesiaca na účet Obce Bracovce vedený v Prima banke Slovensko a.s., číslo účtu SK91 5600 0000 0042 0323 3005. Pri úhrade tejto platby, v avíze pre prenajímateľa, nájomca bude vždy uvádzať poznámku „Nájomné“, variabilný symbol 36/2025.
4. Za omeškanie v platení nájomného bude prenajímateľ účtovať nájomcovi za každý i započatý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z čiastky, ktorou je nájomca v omeškaní.
5. Vo výške mesačného nájomného nie sú započítané prevádzkové náklady (plyn, voda), výdavky na údržbu a služby spojené s užívaním nebytových priestorov (odvoz odpadu) – platby za tieto služby sú platbami navyše.
 - a) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude mesačne s nájomným uhrádzať aj zálohové platby za služby, a to: plyn – 40 eur/mesačne, slovom: štyridsať eur/mesačne.
Vyúčtovanie týchto energií bude na základe predloženej ročnej vyúčtovacej faktúry a skutočného spotrebovaného množstva.
 - b) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude mesačne s nájomným uhrádzať fixnú platbu za služby, a to: voda – 10 eur/mesačne, slovom: desať eur/mesačne.
6. Vo výške mesačného nájomného nie je započítaný prevádzkový náklad – elektrina, platba za túto službu je platbou navyše a bude predmetom samostatnej zmluvy o poskytovaní služieb, ktorú je povinný nájomca uzavrieť s poskytovateľom tejto služby.

Článok VI. Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca nebytových priestorov sa zaväzuje hradiť na vlastné náklady, bez nároku na

- kompenzáciu, ich obvyklú údržbu alebo drobné opravy, pokiaľ dohoda podľa článku VIII, ods. 1 tejto zmluvy neurčí inak. Pod obvyklou údržbou a drobnými opravami sa rozumejú náklady, ktoré nájomca vynaloží na maľovanie, opravy omietok, bežné udržiavacie práce a opravovacie práce sociálneho zariadenia, svietidiel, okien, dverí a pod.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie a to na svoje náklady.
 3. Prestavby spočívajúce v zmene povrchových a stavebných úprav nebytových priestorov, alebo v zmene ich vlastností doplnené alebo prispôbované inému účelu, pre ktoré boli určené, vykoná žiadateľ na svoj náklad, po podaní písomnej žiadosti a po písomnom súhlase vlastníka.
 4. Po ukončení nájmu ostane prenajatý majetok v novoupravenom stave vo vlastníctve obce, bez nároku nájomníka na náhradu vynaložených nákladov, ako aj bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota majetku.
 5. V prípade, ak si nájomca nebude plniť podmienky zmluvy a bude mu zo strany obce daná výpoveď, zostane prenajatý majetok, i so stavebnými úpravami, v majetku obce taktiež bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota majetku.
 6. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závary a poškodenia, ktoré na prenajatom majetku spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
 7. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory a pozemky od prenajímateľa preberá.
 8. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
 9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 hodín) oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek akútnu poruchu, havarijný stav či poistnú udalosť, ktorá by mala za následok hmotné škody na majetku obce, ak však nejde o takú poruchu, ktorú je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.
 10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom
 11. Povinnosť starať sa o čistotu a poriadok okolitého verejného priestranstva (odpratávanie snehu, odstraňovanie námrazy, úpravu okolitej zelene v blízkosti prenajímanej nehnuteľnosti, zametanie a zberanie odpadkov pred vstupom a pod.) nie je touto zmluvou oslobodená.
 12. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je bez právnych väd, nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi užívanie vecí obmedziť.
 13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca poskytne bezodplatne na každý majstrovský futbalový zápas mužstvu OŠK Svornosť Bracovce, v kategórii deti, dorast, dospelý nápoje, a to kofolu a čapované pivo. Vedenie OŠK Svornosť Bracovce pri každom majstrovskom futbalovom zápase predloží nájomcovi zoznam hráčov, na základe ktorého nájomca vydá nápoje. Dohodnutý počet nápojov je 30 x kofola/0,5l a 25 x čapované pivo/0,5l.
 14. V období od mesiaca október do marca (vrátane) je povolené v prenajatom priestore nájomcovi uskutočňovať verejné podujatia ako diskotéky, zábavy a to len na základe písomného súhlasu starostky obce na konkrétnu akciu na daný deň.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

1. Revízie a následné odstraňovanie zistených väd na inštalácií plynu, elektriny, technologických a iných zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch, prípadne slúžiacich pre potreby týchto nebytových priestorov, včítane zabezpečovania osobitných podmienok súvisiacich s predmetom činnosti vykoná nájomca na vlastné náklady v súlade s právnymi predpismi zákona č. 508/2009 Zz. O odbornej spôsobilosti na vyhradených technických zariadeniach.
2. Nájomca je povinný v plnom rozsahu dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy

vzťahujúce sa k nebytovým priestorom, ktoré sú predmetom prenájmu. Zároveň sa nájomca zaväzuje pri svojej prevádzkovej činnosti v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu na vlastné náklady a v celom rozsahu plniť všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy z oblasti bezpečnosti práce a požiarnej ochrany. V prípade nedodržania týchto predpisov a ich následkov, nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vzniknú.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu resp. zničenie hnutelných vecí, ktoré sa nachádzajú v prenajatej nehnuteľnosti a sú vo vlastníctve nájomcu.
4. Nájomca prenajatú nehnuteľnosť nemôže dať do podnájmu ani previesť na tretiu osobu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára písomnou dohodou zmluvných strán. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať dohodou obidvoch strán a to len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán s výnimkou úpravy vzájomných práv a povinností vyplývajúcich z právnych noriem vyššej sily (zákony, nariadenia, vyhlášky) a zo všeobecne záväzných nariadení upravujúcich nájomné.
2. Táto zmluva o prenájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia dostane nájomca a 2 prenajímateľ.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že ich zmluvné vzťahy upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia VII. hlavy Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že zástupcovia zmluvných strán sú plne spôsobilí na právne úkony a že je im jej obsah jasný a zrozumiteľný.

V Bracovciach, dňa: 31. 7. 2025

V Bracovciach, dňa: 31. 7. 2025

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
PhDr. Ivana Kolesnáčová
starostka obce Bracovce

.....
Monika Tatárová
A.T. – CARESSA s. r. o.

**Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov do nájmu
na základe Nájomnej zmluvy č. 36/2025**

1. Prenajímateľ: Obec Bracovce

So sídlom: Bracovce 275, 072 05
IČO: 00325074
DIČ: 2020738753
zastúpená: PhDr. Ivana Kolesnáčová, starostka obce

2. Nájomca: A.T. – CARESSA s. r. o.

So sídlom: Bracovce 29, 072 05
IČO: 56991444
Zastúpená:

Prenajímateľ na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 31. 7. 2025

odovzdáva do nájmu

nebytový priestor nachádzajúci sa na futbalovom ihrisku Bracovce, Bracovce 290, parc. č. 25/4, 543/10, list vlastníctva č. 731, objekt č. 290, k.ú. Bracovce.

a **nájomca** vyššie uvedený nebytový priestor

preberá do nájmu

v stave, s ktorým bol v dnešný deň 1. 8. 2025 oboznámený.

Služby

Odpočet

Plyn 10104 /kWh/

Kľúče:

klúč – vchod 3 ks

V Bracovciach, dňa 1. 8. 2025

za prenájomcu:

za nájomcu:

.....
PhDr. Ivana Kolesnáčová
starostka obce Bracovce

.....
Monika Tatárová v zastúpení na základe
A.T. – CARESSA s. r. o. splnomocnenia:
ANDRÉJ TATÁR

GENERÁLNE PLNOMOCENSTVO

Obchodné meno: **A.T.-CARESSA s.r.o.**

Sídlo : Bracovce 29, 07205

IČO: 56991444

Splnomocniteľ / konateľ

Rodné číslo

Číslo OP

Bytom: Bracovce 29, 072 05

/ďalej „splnomocniteľ“ /

týmto v plnom rozsahu splnomocňuje

Splnomocnenca: **Andrej Tatár**

Rodné číslo

Číslo OP

Bytom: Bracovce 29, 072 05

/ ďalej „splnomocnenec“ /

Na všetky právne úkony.

Splnomocnenec je oprávnený v mene firmy podpisovať listiny, podávať vysvetlenia, činiť vyhlásenia rôzneho druhu voči fyzickým osobám, právnickým osobám, orgánom štátnej správy a samosprávy , ako aj voči peňažným ústavom. Je oprávnený nakladať s finančnými prostriedkami nachádzajúcimi sa na účtoch v peňažných ústavoch vedených na meno firmy.

Taktiež je oprávnený preberať peňažné i nepeňažné poštové zásielky, doporučené listové zásielky adresované na meno firmy, zásielky do vlastných rúk, ako aj iné zásielky na finančné prostriedky doručované šekmi poštou. Ďalej je oprávnený v mene firmy podávať a preberať žiadosť o výpis alebo odpis z registra trestov.

Som si vedomý , že v zmysle obsahu tejto generálnej plnej moci je splnomocnenec oprávnený vykonať akýkoľvek právny úkon, ktorý nie je v rozpore s právnym poriadkom.

Toto plnomocenstvo nemá obmedzenú dobu platnosti.

V Bracovciach 2.6.2025

.....
vlastnoručný podpis splnomocniteľa



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: dátum narodenia: rodné číslo: pobyt:
Bracovce 29/29, Bracovce, Slovenská republika. ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom:
doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a).
Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 449550/2025.**

Michalovce dňa 02.06.2025

.....
Zlatica Kakarová
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)