

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ust. § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

/ďalej len „Zmluva“/

## Článok I Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Obec Hrochoť  
so sídlom: Námestie Andreja Sládkoviča 343/1, Hrochoť 976 37  
IČO: 00 313 475  
DIČ: 2021115855  
číslo účtu v tvare IBAN: SK47 5600 0000 0012 0261 3002  
menom ktorého koná: Bc. Marian Mazúch  
(ďalej v texte ako „prenajíateľ“)

**Nájomca:** Ondrej Brzuľa  
miesto podnikania :  
IČO:  
DIČ:  
IČ DPH:  
číslo účtu v tvare IBAN:  
registrácia: 0-25392

Prenajíateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“

## Článok II Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajíateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. III tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme.
2. Prenechanie predmetu nájmu, špecifikovaného v čl. III tejto zmluvy do užívania nájomcovi, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva obce Hrochoť č. 245/2018 dňa 3.5.2018.

## Článok III Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je:
  - a) nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v časti budovy súp. č. 167, popis stavby – šatne, zapísanej na LV č. 425 vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom pre Obec Hrochoť, kat. územie Hrochoť, stojacej na ulici Hlavná v obci Hrochoť na parc. KNC č. 1364/1,

10320

3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, ako jej príloha č. 1, je zakreslenie predmetu nájmu v rámci výkresu s označením „Pôdorys prízemí“ vypracovaného spoločnosťou architektúra, s.r.o. so sídlom J. R. Poničana 841/104, 962 23 Očová.
4. Predmet nájmu má celkovú výmeru podlahovej plochy **86,03 m<sup>2</sup>** a skladá sa zo zádveria, WC páni, WC dámy, skladu a spoločenskej miestnosti.

#### **Článok IV Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu tak, ako je označený v čl. III tejto zmluvy do nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú cenu nájmu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve a plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

#### **Článok V Účel nájmu**

1. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu výlučne pre účel prevádzkovania pizzérie (pohostinská činnosť a výroba hotových jedál) v súlade so živnostenským oprávnením nájomcu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.
3. Zmluvné strany sú si vedomé, že predmet nájmu nemusí spĺňať podmienky vyplývajúce z právneho poriadku SR kladené na priestory, v ktorých je prevádzkovaná činnosť uvedená v čl. V.1 tejto zmluvy. Pre taký prípad sa zmluvné strany dohodli, že náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do stavu vyhovujúceho právnym predpisom idú v celom rozsahu na ťarchu nájomcu.

#### **Článok VI Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu, stavu elektromeru a iných meracích zariadení, počtu odovzdaných kľúčov a iných skutočností, ak na ich zaznamenanie bude jedna zo zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedenej zápisnice.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania. Uvedené v predchádzajúcej vete nemá vplyv na právo nájomcu realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je povinný vykonať opravy, ktorých vykonanie zabezpečuje, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o takejto potrebe opravy prenajímateľ dozvie alebo mu potrebu jej vykonania oznámi nájomca. Ak tak prenajímateľ neurobí najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa keď mu bola potreba tejto opravy nájomcom oznámená, môže túto opravu vykonať alebo jej vykonanie obstaráť nájomca na náklady prenajímateľa.

4. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba je oprávnená, v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí prenájomcovi, nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
5. Poistenie vecí, ktoré do predmetu nájmu vniesol nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje nájomca.

## **Článok VII**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v predmete nájmu na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s jeho užívaním (t. j. opravy, ktorých hodnota nie je vyššia ako 30,- EUR). Potrebu výkonu opráv, ktoré znáša prenájomca, je nájomca povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu a súčasne je povinný umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám, alebo tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu závady a poškodenia odstrániť sám, resp. zabezpečiť ich odstránenie tretími osobami a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomcovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
5. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť prenájomcovi takto spôsobenú škodu.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
7. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť prenájomca o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je nájomca evidovaný, a to najneskôr do 30 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.
8. Nájomca nie je oprávnený realizovať na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.

9. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné kroky k tomu, aby si zabezpečil dodávku telekomunikačných služieb priamo od osôb, ktoré sa zaoberajú ich dodávaním.
10. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomí využívania priestorov, ktoré sú predmetom nájmu pre účely volieb (komunálnych, regionálnych, parlamentných, prezidentských, európskych) ako i pre účely referendum (komunálnych, regionálnych, celoštátnych). Z dôvodu uvedeného v predchádzajúcej vete, sa nájomca zaväzuje, priestory, ktoré sú predmetom nájmu uvoľniť pre potreby prenajímateľa, ktorý ich využije ako volebnú resp. referendumovú miestnosť. Nájomca je povinný uvoľniť predmetné priestory deň pred dňom konania volieb resp. referenda. Prenajímateľ predmetné priestory vráti nájomcovi späť do užívania v deň nasledujúci po dni v ktorom sa uskutočnia voľby alebo referendum. Nájomca nemá za splnenie povinnosti, ku ktorej sa zaviazal v tomto odseku, voči prenajímateľovi nárok na akékoľvek protiplnenie. Pre účely volieb odovzdá nájomca prenajímateľovi predmetné priestory v stave podľa požiadavky prenajímateľa.

### **Článok VIII** **Stavebné a iné úpravy**

1. Nájomca je oprávnený zabezpečiť si na vlastné náklady nainštalovanie telefónnych, počítačových alebo iných obdobných rozvodov a inštalácií za predpokladu, že sa tým stavebne nenaruší nehnuteľnosť ani nerušené užívanie nehnuteľnosti, resp. jej časti inými oprávnenými užívateľmi. Nájomca je povinný takúto inštaláciu oznámiť prenajímateľovi 3 dni vopred.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

### **Článok IX** **Bezpečnostné opatrenia**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.
3. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana), z nariadení vlády SR a vyhlášok MPSVaR SR, SÚBP, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a nesie za ne v plnej miere zodpovednosť. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie s OOPP, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad.

4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

#### **Článok X Cena nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej cene nájmu za predmet nájmu: 285,62 Eur s DPH za kalendárny mesiac, so splatnosťou nájomného vždy do 20 dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa nájom platí.
2. V cene nájmu je zahrnuté nájomné za prenajaté priestory, ale nie sú v ňom zahrnuté náklady na spotrebu elektrickej energie, tepla a vody v rámci bežného užívania a výkonu podnikateľskej činnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje zálohovo, vo výške 110 eur, platiť náklady za spotrebu elektrickej energie, a to do 20 dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa zálohová platba za dodávku elektrickej energie platí. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočná spotreba nájomcu bude zisťovaná na základe podružného merača, a vyúčtovanie preddavku resp. nedoplatku vystaví prenajímateľ nájomcovi raz štvrťročne a to vždy do 20 dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci za ktorý sa vyúčtovanie elektrickej energie robí, so splatnosťou nedoplatku do 14 dní odo dňa jeho vyúčtovania. V prípade preplatku sa preplatok do 14 dní nájomcovi nevráti, ale odráta sa mu zo zálohy na budúci mesiac.
4. Zmluvné strany sú si vedomé, že vykurovanie budovy súp. č. 167 identifikovanej v čl. III bod 1 písm. a) a ohrev vody sa uskutočňuje tuhým palivom. Z uvedeného dôvodu sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ prispeje na vykurovanie dotknutej budovy a ohrev teplej vody dodávkou 7 kubíkov za kalendárny rok a zvyšok tuhého paliva potrebného na vykurovanie a ohrev vody v tom-ktorom kalendárnom roku ide na ťarchu nájomcu.
5. Pokiaľ ide o dodávku vody zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenajímateľovi za skutočne ním spotrebované množstvo vody, ktoré Prenajímateľovi vyúčtuje dodávateľ vody, toho času Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, IČO: 36 644 030, a to do 20 dňa mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci v ktorom prenajímateľ obdržal faktúru od Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti za dodávku vody. Za tým účelom vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru.
6. Nájomca znáša i náklady spojené so zvozom a likvidáciou odpadu vo výške stanovenej príslušným VZN obce Hrochoť.
7. Nájomné vo výške uvedenej v bode 2 tohto článku je splatné v celej výške bez ohľadu na skutočnosť, či nájomca užíva predmet nájmu celý kalendárny mesiac alebo len jeho časť, a teda kalendárnym mesiacom -celým- sa pre účely tejto zmluvy rozumie i taký kalendárny mesiac, v ktorom trval nájomný pomer založený touto zmluvou, aspoň časť dňa v kalendárnom mesiaci.
8. Nájomné ako i výška zálohových platieb za dodávku elektrickej energie bude stanovená splátkovým kalendárom.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, zábezpeku zodpovedajúcu výške dohodnutého nájomného, t.j. čiastku 285,62 Eur Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu nesplatených povinností, na ktorých

plnenie sa nájomca podľa tejto zmluvy zaviazal. Pokiaľ dôjde k použitiu zábezpeky je nájomca povinný zábezpeku dorovnať do výšky jednonásobku dohodnutého nájomného, a to do 20 dní odo dňa keď ho k tomu prenajímateľ vyzval. Po skončení nájmu prenajímateľ nájomcovi zábezpeku vráti. Zábezpeka bude nájomcovi vrátená znížená o o sumu, ktorú prenajímateľ použil v súlade s touto zmluvou, ak nedošlo k jej doplneniu zo strany nájomcu do pôvodnej výšky.

#### **Článok XI Platobné podmienky**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi cenu nájmu ako i zálohové platby za elektrickú energiu mesačne. Tieto platby nájomca platí na základe splátkového kalendára, ktorý mu prenajímateľ vystaví osobitne dodatkom k Zmluve vždy na každý nasledujúci kalendárny rok.

#### **Článok XII Trvanie nájmu a jeho skončenie**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Platnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou končí :
  - a. dohodou zmluvných strán,
  - b. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu s tým, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
  - c. písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu, že mu prenajímateľ neumožní realizovať v predmete nájmu úpravy, ktorých realizácia je na základe rozhodnutia príslušného orgánu verejnej správa nevyhnutne potrebná k tomu, aby sa v predmete nájmu mohla vykonávať činnosť podľa čl. V.1 zmluvy (prevádzkovanie pizzérie); výpovedná doba je 7 dní a začne plynúť prvý deň nasledujúci po dni jej doručenia prenajímateľovi.

#### **Článok XIII Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.
3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

V Hrochoti, dňa 05.07.2018

V Hrochoti, dňa 05.07.2018

Prenajímateľ:



menom ktorej koná  
**Bc. Marian Mazúch, starosta**

Nájomca:



menom ktorej koná