

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 261 ods. 6 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 720 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) a podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## Článok I. Zmluvné strany

### 1) Prenajíateľ: Obec Smrdáky,

Zastúpená: Ingrid Tripšanskou, starostkou obce  
Sídlo: 906 03 Smrdáky 181  
Bankové spojenie: BIC - SUBASKBX  
Číslo účtu: SK 12 0200 0000 0000 0642 9182  
IČO : 00310000  
DIČ/IČ DPH : 2021086870  
Variabilný symbol: 4146  
(ďalej len „Prenajíateľ“)

### 2) Nájomca:

Obchodné meno : Tomáš Pavka - TP Service  
Adresa: Vieska 135  
Miesto podnikania : Smrdáky 146  
Bankové spojenie : ČSOB Skalica  
Číslo účtu : SK98 7500 0000 0040 2450 7912  
IČO : 50 181 050  
DIČ/IČ DPH : 1075753030  
zapísaný: OU-SE-OZP-2017/005000-2  
č. živnostenského registra 240-24928  
(ďalej len „Nájomca“)

## Článok II. Účel zmluvy

1) Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – objektu Lahôdky, súp. číslo 146, postavenej na parcele č. 126, nachádzajúcej sa v k. ú. obce Smrdáky.

2) Účelom nájmu je prenechanie časti nebytového priestoru uvedeného v odseku 1 do užívania Nájomcovi na účely vykonávania podnikateľskej činnosti podľa zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení na dohodnutý účel nájmu, ktorými je: Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

3) Prenajíateľ sa zaväzuje, že na základe tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva Nájomcovi do nájmu časť nebytového priestoru v rozsahu 142,85 m<sup>2</sup>.

### Článok III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s účinnosťou od 01.04.2017

### Článok IV. Nájomné a splatnosť nájomného

1) Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie Nebytových priestorov na základe tejto zmluvy je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške - **221,30 EUR (slovom: dvestodvadsaťjeden eur a tridsať centov)**.

Priestory - celoročne využívané - 2 Eurá / m<sup>2</sup> - 78,45m<sup>2</sup> - 156,90 Eur

Priestory - skladovacie a terasa - 1 Euro / m<sup>2</sup> - 64,40m<sup>2</sup> - 64,40 Eur

2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude uhrádzané na základe tejto zmluvy. Nájomca toto nájomné bude uhrádzať prevodom na účet Prenajímateľa.

3) Nájomné je splatné najneskôr do 20. kalendárneho dňa za príslušný kalendárny mesiac.

4) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude zvýšené o hodnotu rastu Indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku zverejňovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

5) Nájomca s Prenajímateľom sa výslovne dohodli pre prípad nedodržania zaplatenia nájomného zo strany Nájomcu Prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, na zmluvnej pokute vo výške 0,5% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

### Článok V. Podmienky zmluvy

1) V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada za odber elektrickej energie, za odber vody, náklady na vykurovanie a vývoz smetí.

2) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na základe mesačnej zálohovej faktúry nasledovné zálohy:

- spotrebu elektrickej energie - 100 Eur
- vodné, stočné - 12 Eur
- spotreba plynu - 80 Eur

**SPOLU : 192 EUR**

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať súčasne s nájomným na základe tejto zmluvy mesačný paušál vo výške 192,00 EUR.

**Celková suma: 413,30 EUR ( nájomné a mesačné zálohy)**

Vyúčtovanie uvedených mesačných záloh bude Prenajímateľ Nájomcovi fakturovať po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľa uvedených služieb s odpočítaním zaplatených mesačných záloh.

Vývoz smetí bude v dvojtyždňových intervaloch a ročná suma bude určená v Rozhodnutí o miestnych poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

## **Článok VI. Spoločné záväzky**

1) Predmetom tejto zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Nebytové priestory, aby ich dočasne užíval a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné.

2) Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ktorými sú skutočnosti dohodnuté v tejto zmluve. Tento záväzok zmluvných strán nie je časovo obmedzený.

3) Nájomca je oprávnený poštou alebo osobne doručovať písomnosti, ktoré sú určené Prenajímateľovi a ktoré súvisia s touto zmluvou, na adresu uvedenú v tejto zmluve. Prenajímateľ je oprávnený poštou alebo osobne doručovať písomnosti, ktoré sú určené Nájomcovi a ktoré súvisia s touto zmluvou, do miesta podnikania Nájomcu. Ak nemožno doručiť písomnosť adresátovi na nijakom z uvedených miest (aj z dôvodu nepreberania pošty, zmeny sídla a pod.), písomnosti sa považujú za doručené, dňom kedy boli adresátovi preukázateľne zaslané. Adresát je povinný potvrdiť svojim podpisom prevzatie osobne doručovaných písomností.

4) Prenajímateľ a Nájomca potvrdzujú, že prenajatý priestor je v stave zodpovedajúcom prevádzkovým a hygienickým predpisom, ktoré nebránia pri výkone činností. Zmluvné strany potvrdzujú, že poznajú skutočný stav prenajatého priestoru.

## **Článok VII. Práva a povinnosti Nájomcu**

1) Nájomca je povinný vykonávať v Nebytových priestoroch len takú podnikateľskú činnosť alebo inú činnosť, ktorá je v súlade s Účelom nájmu.

2) Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi. Ak Nájomca nebude plniť túto povinnosť, bude znášať všetky sankcie zo strany kontrolných orgánov.

3) Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody a náklady na opravy v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. o drobných opravách spôsobené v prenajatom priestore v dôsledku jeho nedbalosti a neodbornej manipulácie, príp. zanedbaním údržby prenajatého priestoru. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.

4) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a plniť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o ochrane pred požiarmi (zákon č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, najmä ustanovenia § 4 a 5 Povinnosti právnických osôb a fyzických osôb – podnikateľov), dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane a zabezpečovať výkon požiarnej ochrany v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť v Nebytových priestoroch všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu, vrátane odpratávania snehu a ľadu, na komunikácii nachádzajúcej sa pred Nebytovým priestorom a chodníkoch prislúchajúcich k tejto komunikácii.

5) Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné všeobecne záväzné právne predpisy platné pre ochranu životného prostredia a vzťahujúce sa k užívaniu Predmetu nájmu, a to najmä:

- Zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,

- Zákon č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších prepisov a predpisov vydaných na jeho základe,
- Zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,
- Zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 309/2007 Z.z..

6) Za zavinené škody vzniknuté pri porušení požiarnych, technických, hygienických predpisov a noriem spojených s užívaním Predmetu nájmu a technických zariadení v ňom umiestnených zodpovedá Nájomca v plnom rozsahu.

7) Nájomca je povinný vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov BOZP v prenajatých priestoroch.

8) Nájomca zabezpečí ochranu majetku, ktorý má odovzdaný do prenájmu.

9) Nájomca je oprávnený poistiť si svoj majetok v Predmete nájmu na vlastné náklady. Ak príde k poškodeniu prenajatého priestoru z dôvodu vykonania krádeže do tohto priestoru sa Nájomca zaväzuje vykonať opravy na vlastné náklady do výšky 500 EUR. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté na tomto majetku (odcudzenie, živelné pohromy a pod.) s výnimkou prípadu, ak by vznik škody (spolu)zavinil.

10) Nájomca nesmie zmeniť dohodnutý Účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

11) Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku Prenajímateľa, môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom Prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Ak Prenajímateľ tento súhlas udelí a pôjde o stavebné úpravy vo forme rekonštrukcie alebo modernizácie, tieto stavebné úpravy odpisuje Nájomca. Úpravy vykonáva Nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom Prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.

12) Nájomca je povinný zabezpečiť a zabrániť, aby odpadový materiál alebo odpady boli uložené vonku pri Predmete nájmu mimo kontajnerov.

13) Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v lehote do 10 dní.

14) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžitého odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. V tomto prípade sa plnenia dané a prijaté nevracajú a Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi nájomné v alikvotnej výške ku dňu vyst'ahovania sa z Nebytového priestoru.

15) Nájomca sa zaväzuje udržiavať spoločné priestory, vonkajšie plochy, zeleň a komunikácie pred Nebytovým priestorom v čistom a upratanom stave (najmä v prípade snehu) a taktiež uzamykať spoločné priestory objektu.

## Článok VIII.

### Práva a povinnosti Prenajímateľa

1) Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v spôsobilom stave k prevádzkovaniu činností v súlade s Účelom nájmu, keď si ich Nájomca s písomným súhlasom Prenajímateľa upraví do stavu, ktorý je v súlade s Účelom nájmu. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že v deň odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi je tento v dohodnutom stave.

2) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do Predmetu nájmu Nájomcovi, zamestnancom Nájomcu a osobám, ktoré navštevujú Predmet nájmu v súvislosti s Účelom nájmu.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi označiť Predmet nájmu obchodným menom Nájomcu.

4) Prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonávať kontrolu Predmetu nájmu za účelom dodržiavania všetkých ustanovení tejto zmluvy. Právo uvedené v predchádzajúcej vete spočíva najmä v možnosti prehliadnutia všetkých miestností a priestorov.

5) Prenajímateľ je povinný počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy konať tak, aby:

- a) riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej moci a aby nedochádzalo k porušovaniu alebo ohrozeniu plnenia týchto povinností,
- b) nedochádzalo k ohrozeniu alebo narušeniu oprávnených záujmov Nájomcu, ani jeho zákazníkov a ostatných návštevníkov Nebytových priestorov,
- c) Nájomca mohol po celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy užívať Nebytové priestory na Účel nájmu a v rozsahu, v akom to je na Účel nájmu potrebné alebo vhodné, a spôsobom, aký vyplýva z ich povahy a určenia,
- d) užívanie Nebytových priestorov Nájomcom na Účel nájmu nebolo žiadnym priamym ani nepriamym spôsobom znemožňované alebo sťažované.
- e) Nájomca bol bez zbytočného odkladu informovaný o všetkých dôležitých skutočnostiach súvisiacich s touto zmluvou, o ktorých sa Prenajímateľ dozvie, vrátane porušenia akejkoľvek povinnosti Prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo hrozby takeého porušenia.

6) Ak ďalej nie je uvedené niečo iné, Prenajímateľ je povinný udržiavať Nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Za tým účelom je Prenajímateľ najmä povinný uskutočňovať opravy a údržbu ak pôjde o poškodenie nezavinené nájomcom Nebytových priestorov tak, aby sa neznižovala ich hodnota, nezhoršovala ich funkčnosť a estetický vzhľad, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako potreba takej opravy alebo údržby vznikne, najneskôr však do 10 dní od oznámenia potreby takej opravy, výmeny alebo údržby Nájomcom. Táto 10-dňová lehota môže byť dohodou zmluvných strán predĺžená o nevyhnutne potrebný čas s ohľadom na charakter a povahu opravy či údržby, pričom zmluvné strany nesmú uzavretie takejto dohody bezdôvodne odopierať alebo zdržiavať.

7) Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Prenajímateľ počas trvania nájmu dojednaného touto Zmluvou neudelí žiadnej tretej osobe súhlas resp. neurobí žiaden úkon, ktorého následkom by bolo umožnenie tretej osobe užívanie verejného priestranstva pred Nebytovým priestorom tak, že by užívaním verejného priestranstva došlo k obmedzeniu užívania Nebytového priestoru v tom zmysle, že by prevádzka predmetu nájmu bola pre zákazníkov nedostupná resp. menej viditeľná (napr. zakrytím vstupu do Predmetu nájmu).

## **Článok IX. Spoločné ustanovenia**

1) Nájomca je povinný plniť svoj peňažný záväzok voči Prenajímateľovi vyplývajúci z tejto zmluvy prevodom na účet Prenajímateľa. Peňažný záväzok je splnený dňom pripísania peňažných prostriedkov na príslušný bankový účet uvedený v článku I tejto zmluvy.

2) Túto zmluvu možno dopĺňať, meniť alebo zrušiť len písomnou dohodou zmluvných strán vo forme dodatkov, ktoré budú poradovo očíslované. Tým nie je dotknuté právo zmluvných strán túto zmluvu vypovedať alebo od nej odstúpiť podľa ustanovení tejto zmluvy alebo podľa zákona.

3) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, vzniknuté z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo s touto zmluvou súvisiacich, rozhodne buď Rozhodcovský súd pre obchodné spory, zriadený občianskym združením BONUM ET AEQUUM, oznámený v Obchodnom vestníku č. OV 40/2012, v rozhodcovskom konaní alebo všeobecný súd podľa

príslušných všeobecne záväzných procesných právnych predpisov. Výber (opciu) súdu (konania) pre každý jednotlivý spor uskutočňuje svojím podaním zmluvná strana, ktorá podáva návrh na začatie konania (žalobu); pre vykonanie opcie nie je potrebný súhlas druhej zmluvnej strany.

## X. Záverečné ustanovenia

1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od 01.04.2017.

2) Túto zmluvu možno skončiť:

- a) Písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
- b) Výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď musí byť písomná, inak je neplatná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.
- c) Ak Nájomca bude prenajatý priestor napriek písomnej výstrahe užívať v rozpore s touto zmluvou, môže Prenajímateľ okamžite zrušiť túto zmluvu jednostranným písomným úkonom.
- d) Okamžite možno tiež túto zmluvu zrušiť v prípade, že Nájomca ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku, podpísané oboma zmluvnými stranami.

3) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú podľa príslušných ustanovení zákona O nebytových priestoroch, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

4) Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi zmluvnými stranami platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

5) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva rovnopisy.

6) Zmluvné strany si túto zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle byť touto zmluvou viazaní túto zmluvu vlastnoručne podpísali. Na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Smrdákoch, dňa 31.03.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

