

# Nájomná zmluva

v zmysle § 663-723 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Obec Prusy  
**Sídlo:** Prusy 111, 957 03  
**Zastúpený:** Mgr. Igor Súkeník - starostom obce  
**IČO:** 00311006  
**DIČ:** 2021054244  
**Bankové spojenie:** VÚB, a. s.  
**IBAN:** SK87 0200 0000 0000 1252 7192

a

**Nájomca:** Hrabalová Petra – podnikateľ FO  
**Sídlo:** Prusy 35, 957 03  
**Zastúpený:** Hrabalová Petra  
**IČO:** 51826411  
**Bankové spojenie:** Unicredit bank  
**IBAN:** SK30 1111 0000 0017 5725 7005  
**Registrácia:** OU-BN-OZP-2023/007126-2 ŽR 310-9628

## Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti v obci Prusy so súp. č. 211, postavenej na parcele reg. C č. 1870/1 k. ú. Prusy, prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie uvedenej budove nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa na adrese Prusy 211, 957 03. Konkrétne sa jedná o tieto nebytové priestory: bufet a skladový priestor o výmere:

<b>bufet</b>	<b>27,54 m<sup>2</sup></b>
<b>skladový priestor</b>	<b>11,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru:</b>	<b>39,24 m<sup>2</sup></b>
3. Predmetom zmluvy je nájom vyššie uvedených nebytových priestorov, ktoré budú nájomcovi slúžiť na účel poskytovania služieb: Pohostinská činnosť a výroba hotových jedál určených na priamu spotrebu mimo prevádzkových priestorov, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu remeselnej živnosti.
4. Ostatné podmienky využitia priestorov (vstupy, zásobovanie a pod.) budú dohodnuté osobitne medzi zmluvnými stranami.

## Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu dvoch rokov. Začiatok nájmu je od 1.7.2023. Nájom bude automaticky predĺžený o ďalších 12 mesiacov, pokiaľ ktorákoľvek zo zmluvných strán nedoručí druhej zmluvnej strane výpoveď aspoň 3 mesiace pred skončením nájmu.
2. Nájom nebytového priestoru zanikne aj:
  - a. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,

- b. uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
- c. písomnou výpoveďou prenajímateľa najmä ak:
- nájomca alebo jeho zákazník poškodzuje prenajatý priestor a v dohodnutej dobe nevykoná nápravu
  - nájomca svojím podnikaním ohrozuje bezpečnosť osôb alebo majetku alebo porušuje dobré mravy v obci
  - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu nebytového priestoru najmä tým, že neplatí nájomné za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (vrátane vyúčtovania energií) za dlhší čas ako jeden mesiac
  - nájomca opakovane neplatí nájomné za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (vrátane vyúčtovania energií) v zmluvne dohodnutom termíne
  - nájomca používa nebytový priestor bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako je dohodnuté v tejto zmluve
  - nájomca neužíva nebytový priestor bez vážnych dôvodov
  - nájomca prenechal nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej (tretej osobe),
  - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s nebytovým priestorom, alebo budovou naložiť tak, že nebytový priestor nemožno užívať, alebo ak nebytový priestor, alebo budova, vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno priestor, alebo budovu užívať,
- d. písomnou výpoveďou nájomcu.

**Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpoveď začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.**

3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný nebytové priestory uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, resp. v stave zodpovedajúcom úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Ak nájomca po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní prenajímateľovi, použije prenajímateľ na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša v celom rozsahu nájomca a pripočíta sa mu k prípadnému dlhu voči prenajímateľovi.

#### ***Článok IV. Práva a povinnosti nájomcu***

1. Prenájom sa poskytuje na podnikateľské účely nájomcu – prevádzkovanie bufetu.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom nebytovom priestore drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
4. Nájomca je povinný predložiť návrh prevádzkového poriadku obci na schválenie a po jeho schválení dodržiavať prevádzkový poriadok.
5. Nájomca bol oboznámený s VZN obce o regulácii podnikateľskej činnosti, určení pravidiel predaja a času prevádzky služieb v obci Prusy a je povinný ho dodržiavať.
6. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o odvoze a zneškodnení odpadu vzniknutého jeho činnosťou a znášať náklady na odvoz a zneškodnenie toho komunálneho odpadu.
7. Nájomca sa zaväzuje znášať škody, ktoré vznikli jeho činnosťou.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatom nebytovom priestore stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v prenajatom nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho o čo sa kvalita, prípadne vybavenie nebytových priestorov zlepšili. O časť nákladov na stavebné úpravy, ktoré boli vykonané nájomcom so súhlasom prenajímateľa môže byť po dohode zmluvných strán znížená cena nájmu.
9. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi potrebu takých opráv a havárií v prenajatom nebytovom priestore, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu nebytového priestoru sám, urobí tak prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady a bude od nájomcu požadovať náhradu.
11. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore, budove alebo príslušného areálu sám, alebo ich spôsobili zákazníci jeho podniku. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu.
12. Nájomca je povinný umožniť vstup do nebytového priestoru prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu nebytového priestoru a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
13. V prenajatých nebytových priestoroch nesmie nájomca vykonávať inú podnikateľskú činnosť, než aká je uvedená v tejto zmluve.
14. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom priestorov.
15. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť poistenie priestorov na vlastné náklady. Ak tak neurobí, týmto sa zaväzuje spôsobenú škodu v plnej výške odstrániť na vlastné náklady.
16. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v čistote spoločné priestory areálu ŠK Prusy a sociálne zariadenia.

## Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi pred podpisom zmluvy prehliadku prenajímaného nebytového priestoru.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy nebytového priestoru a iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch aj bez súhlasu nájomcu.
3. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu pri ukončení nájmu nebytového priestoru zálohu, vo výške maximálne 500,00 €, na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru. Výška zálohy bude určená podľa vyúčtovania za predchádzajúce obdobie.

## Článok VI. Cena nájmu a spôsob úhrady

1. **Cena nájmu** za prenajaté priestory bola stanovená dohodou zmluvných strán na obdobie prvých 12 mesiacov vo výške **200,00 € mesačne**. Od 1.7. 2024 a od 1.7. každého ďalšieho roka bude cena nájmu zvýšená o 1/12 prípadného nedoplatku za spotrebu elektrickej energie a vody za predchádzajúci kalendárny rok na základe vyúčtovacích faktúr. Cena nájmu môže byť zvýšená aj v prípade zvýšenia zálohových platieb za spotrebu elektrickej energie a vody. O zvýšení ceny nájmu bude nájomca prenajímateľom vopred písomne informovaný.
2. **Nájomné bude nájomca uhrádzať na účet obce Prusy, do 20-teho dňa mesiac vopred na číslo účtu SK87 0200 0000 0000 1252 7192.**  
Okrem toho je nájomca povinný uhradiť náklady súvisiace so zvýšenou spotrebou elektrickej energie a vody, na základe vyúčtovacích faktúr.  
V mesiaci, v ktorom začína nájom nebytového priestoru, je nájomca povinný zaplatiť dve platby mesačných záloh: **jednu platbu za bežný mesiac a druhú platbu za mesiac vopred.**

## Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne vzájomným rokovaním zmluvných strán.
3. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu

identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby, odvolať. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie je pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
5. Zmluvné strany si zmluvu pred podpisom prečítali, súhlasia s jej obsahom, a potvrdzujú to svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Prusoch dňa: 28.6.2023

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca