

# **Z M L U V A**

## **o nájme nebytových priestorov č. NZ/01/2022**

(uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka SR a zák. č. 116/90 Zb. )

---

Zmluvné strany:

Prenajíateľ : **Obec Podolie**  
**916 22 Podolie č. 566**  
**zastúpená starostom obce PaedDr. Rastislavom Bobockým**  
**IČO 00311928**  
**DIČ 2021079896**  
**neplátca DPH**  
**Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.**  
**IBAN SK06 5600 0000 0058 0613 8001**  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca : **SLOVETRA, a.s.**  
**sídlo: Priemyselná 1122/2, 915 01 Nové Mesto nad Váhom**  
**IČO: 36319881**  
**DIČ: 2020183055**  
**IČ DPH: SK2020183055**  
**IBAN: SK46 6500 0000 0000 2057 9822**  
(ďalej len „nájomca“)  
uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:  
Spoločnosť je zapísaná v OR OS Trenčín, oddiel Sa, vložka č. 10261/R

### **Čl. 1.**

#### **Predmet zmluvy**

**1.1.** Prenajíateľ je vlastníkom budovy, súpisné číslo 526, nachádzajúcej sa v obci Podolie, ktorá je postavená na parc. reg. „C“ KN č. 788/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 3985, vedenom Okresným úradom v Novom Meste nad Váhom, katastrálny odbor, obec Podolie, k. ú. Podolie.

**1.2.** Prenajíateľ prenajíma a prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory č. 1 – predajňa, nachádzajúce sa v bytovom dome súp. č. 526 v obci Podolie, označené na priloženom pôdoryse stavby:

- a) miestnosť číslo 101 s plochou 24,86 m<sup>2</sup>
- b) miestnosť číslo 102 s plochou 9,22 m<sup>2</sup>
- c) miestnosť číslo 103 s plochou 1,60 m<sup>2</sup>
- d) miestnosť číslo 104 s plochou 1,13 m<sup>2</sup>
- g) miestnosť číslo 147 s plochou 1,55 m<sup>2</sup>

**1.3.** Prenajímané nehnuteľnosti sa prenajímajú v stave spôsobilom k využitiu pre nižšie uvedený premet prenájmu a nájomca je s priestormi oboznámený z vlastnej prehliadky.

### **Čl. 2.**

#### **Účel nájmu**

**2.1.** Nájomca bude Predmet zmluvy užívať za účelom predajne s pekárenskými výrobkami a s doplnkovým predajom výrobkov v rozsahu jeho predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

2.2. Nájomca môže dať prenajatý priestor podľa tejto zmluvy do prenájmu inej osobe len so súhlasom prenajímateľa a taktiež ho nemôže užívať na iný účel, než je uvedený v bode 2.1. Porušením tohto bodu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. 116/1990 Zb.

### Čl. 3.

#### Výška nájomného, finančná zábezpeka a spôsob platenia

3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za prenajaté priestory podľa Čl. 1. tejto zmluvy takto:

**3.1.1 Nájomné za nebytové priestory je dohodnuté vo výške 1 200,00 € ročne.**

3.1.2 Zálohová ročná úhrada za služby:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) záloha za vodné a stočné:  | <b>120,00 €</b> |
| b) správna réžia:<br>(10% z celkových platieb nájomného a zálohových platieb za služby) | <b>132,00 €</b> |

**Zálohové platby za služby spolu: 252,00 €**

**3.1.3 Celkovo za nájomné a zálohy na služby a energie na rok: 1 452,00 €  
(slovom tisícpäťstodevät'desiatpäť eur).**

3.2. Nájomné a zálohy za služby a energie bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného, t.j. **121,00 €** na jeho účet v Prima banka Slovensko, a.s., Nové Mesto nad Váhom číslo 5806138001/5600 IBAN SK06 5600 0000 0058 0613 8001 vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájom je uhradený pripísaním čiastky na účet prenajímateľa.

3.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zmluvnej pokute, ktorú je nájomca povinný zaplatiť za oneskorenú platbu nájomného vo výške 0,1% zo splatnej a neuhradenej sumy za každý deň omeškania úhrady.

3.4. Inflačná doložka:

Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť ročný nájom uvedený v bode 3.1.1 pre nasledujúci kalendárny rok od 1.1. v závislosti od oficiálne vyhlásenej ročnej inflácie pre SR za uplynulý rok. Toto oznámi písomne nájomcovi.

3.5. Vyúčtovanie záloh na energie a služby uvedených v bode 3.1.2 vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, najneskôr však do konca februára nasledujúceho roka.

3.6. Nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy zložil v hotovosti do pokladne obce Podolie alebo na účet obce IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001 finančnú zábezpeku vo výške 600,00 EUR, slovom šesťsto eur.

3.7. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov a na úhradu škody spôsobenej na predmete zmluvy.

3.8. Po skončení nájmu nebytových priestorov prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku alebo jej časť zníženú o nedoplatky na nájomnom, preddavkoch na úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov vzniknuté ku dňu skončenia nájmu, o prípadné poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok, o náhradu prípadnej škody, o cenu

hygienického náteru, ak tento nájomca nevykoná ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady a o prípadné nedoplatky na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu zistené ročným vyúčtovaním za posledný rok nájmu, resp. jeho časť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov za posledný rok nájmu, resp. za jeho časť. Prípadný nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.

#### Čl. 4.

#### Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

4.1. Tento nájom sa uzatvára **na dobu určitú – 3 roky.**

Začiatok prenájmu je **01.03.2022**, koniec prenájmu je **28.02.2025**.

4.2. Platnosť tejto zmluvy, ako i prenájom v nej uvedený môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.

4.3. Prenajímateľ i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z.z., a to:

4.3.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľov;
- e) nájomca robí stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľov;
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4.3.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a to hlavne neudržiavaním prenajatých priestorov v stave spôsobilom na dohodnutý prenájom a zabezpečovaním riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

4.4. Výpovedná lehota pre prenajímateľa i nájomcu je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Výpovedná lehota v prípade, ak nájomca stratí oprávnenie vykonávať svoju činnosť uvedenú v ods. 2.1. tejto zmluvy je jeden mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4.5. Výpoveď za doručení sa považuje aj vtedy, ak druhá strana z vlastnej viny zmarila toto doručenie.

4.6. Nájom zaniká aj v prípadoch uvedených v § 14 zák. 116/1990 Zb. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade smrti nájomcu nemajú jeho dedičia nárok na pokračovanie nájmu.

## **Čl. 5.**

### **Všeobecné ustanovenia**

- 5.1. Náklady spojené s užívaním, obvyklým udržiavaním, bežnými opravami prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu, okrem údržby kúrenia znáša výlučne nájomca.  
Nákladmi spojenými s užívaním sa rozumie: Platba za elektrickú energiu - parkovisko, vodné, stočné, tieto platby platí nájomca priamo prenajímateľovi (zálohovo). Ďalej platby za odvoz odpadov, maľovanie, odhŕňanie snehu, zametanie pred prevádzkou platí priamo nájomca na svoje meno.
- 5.2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete, kúrenia, rozvodov vody, odpadu, môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Všetky tieto stavebné úpravy si nájomca robí na svoje vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť písomne prenajímateľovi vykonanie potrebných opráv, ktoré by mohli spôsobiť škodu na prenajatom majetku. Nájomca zároveň zodpovedá za škody, ktoré na prenajatých priestoroch vzniknú ich nesprávnym užívaním.
- 5.4. Nájomca nahlási prenajímateľovi povinne do 24 hodín každú škodu nad 66,39 €, ktorá vznikla na prenajatých priestoroch.
- 5.5. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zákonom č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom SR a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5.6. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca.
- 5.7. Nájomca je povinný na vlastné náklady starať sa o zeleň vysadenú na nehnuteľnostiach, príľahlé chodníky, odkvapový systém, oplatenie a tieto udržiavať v prevádzkyschopnom stave, udržiavať čistotu, poriadok a hygienické podmienky potrebné na užívanie predmetu nájmu.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov – nehnuteľností a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnostiach, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
- 5.9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.

## **Čl. 6.**

### **Ostatné dojednania**

- 6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vo všetkých prenajatých vnútorných priestoroch, vzhľadom na to, že sa jedná o budovu bytového domu, je zakázané fajčiť. V prípade nedodržania tohto ustanovenia pri každom porušení je povinný nájomca zaplatiť prenajímateľovi pokutu 33,19 €, pri opakujúcom sa porušovaní tohto ustanovenia zo strany nájomcu ( 3 x sa opakujúcom) toto bude posudzované ako hrubé porušenie dohodnutej zmluvy a podľa čl. 4.3. môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.
- 6.2. V prípade, ak z viny prenajímateľov nemôže nájomca prenajaté priestory užívať celkom, alebo z časti v súlade s touto zmluvou, nemusí nájomca za toto obdobie celkom, alebo z časti, podľa rozsahu obmedzenia, platiť prenajímateľom dohodnutý nájom.

## **Čl. 7. Záverečné ustanovenia**

- 7.1. Vzhľadom na to, že prenajímaný majetok je vo vlastníctve obce, musí s týmto nájmom a zmluvou súhlasiť obecné zastupiteľstvo. Obecné zastupiteľstvo s nájmom a touto zmluvou súhlasilo svojim uznesením číslo 8/2022 zo dňa 23.02.2022 (príloha č. 1).
- 7.2. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto zmluvy je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.
- 7.3. Dotknuté osoby majú právo kedykoľvek odvolať súhlas so spracovaním osobných údajov, ktoré sa ich týkajú. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania osobných údajov založeného na súhlase pred jeho odvolaním; pred poskytnutím súhlasu boli dotknuté osoby o tejto skutočnosti informované, čo potvrdzujú podpisom na tejto Zmluve. Dotknuté osoby môžu súhlas odvolať rovnakým spôsobom, akým súhlas udelili.
- 7.4. Dotknuté osoby podpisom na tejto Zmluve potvrdzujú, že udelili súhlas so spracovaním osobných údajov slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 7.5. Dotknuté osoby tiež prehlasujú, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie z nej nebolo podmienené udelením súhlasu so spracovaním osobných údajov.
- 7.6. Táto zmluva bola vyhotovená na piatich stranách v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží jeden.
- 7.7. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán.
- 7.8. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania účastníkmi oboch zmluvných strán a je účinná po jej zverejnení na webovej stránke obce Podolie.
- 7.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pozorne prečítali, porozumeli jej, a na znak toho, že vyjadruje ich vôľu ju slobodne vlastnoručne podpísali.

V Podolí, dňa 28.02.2022

Prenajímateľ  
PaedDr. Rastislav Bobocký  
starosta obce

Nájomca  
Ing. Branislav Židek, PhD.  
predseda predstavenstva