

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov č. 3/2019

(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 : **Ivana Pätnická - Záhradkárstvo na Vršku**  
**sídlo: 916 23 Pobedim č. 265**  
**IČO: 51 935 031**  
**bydlisko: 916 23 Pobedim 265**  
(ďalej len „nájomca“)  
uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:

### Čl. 1.

#### Predmet prenájmu

Prenajíateľ je vlastníkom nebytových priestorov vchod č.1, prevádzka záhradkárske potreby v bytovom dome súpisné číslo 526 v k.ú. Podolie, postavenom na parcele č. 788/2.

**1.1. Prenajíateľ prenájma a prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a to časť stavby súpisné číslo 526 postavenej na p. č. 788/2,**

**1.1.1 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>

**1.2. Prenajímané nehnuteľnosti sa prenájajú v stave spôsobilom k využitiu pre nižšie uvedené premet prenájmu a nájomca je s priestormi oboznámený z vlastnej prehliadky.**

### Čl. 2.

#### Účel prenájmu

2.1. Nájomca môže tieto prenajaté priestory využívať pre účely obchodu – záhradkárske potreby, ako podnikateľskej činnosti uvedenej vo výpise zo ŽR Okresného úradu v Novom Meste nad Váhom, č.ž.r. 320-19398. Hlavne kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti.  
(výpis ŽL je príloha č. 1).

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 a spôsob platenia

3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za prenajaté priestory podľa časti 1.1 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>250,00 €</b> |
| b) správna réžia:<br>(10% z celkových platieb nájomného a zálohových platieb za služby) | <b>145,00 €</b> |

**Zálohové platby za služby spolu: 395,00 €**

**3.1.3 Celkovo za nájomné a zálohy na služby a energie na rok: 1 595,00 €  
(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. **132,92 €** 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.

3.4. 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.

### Čl. 4.

#### Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

4.1. Tento nájom sa uzatvára **na dobu určitú – 1 rok.**

Začiatok prenájmu je **06.06.2019**, koniec prenájmu je **06.06.2020**.

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 počíta 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 počíta 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 rozumejú:

Platbu za elektrickú energiu - parkovisko, vodné, stočné, tieto platby platí nájomca priamo prenajímateľovi (zálohovo). Ďalej platby za odvoz odpadov, maľovanie, odhrňanie 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 prenajímateľov. 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. Prenajímateľ zároveň povoľuje nájomcovi zavedenie telefónnej linky s telefónom do prenajatých priestorov. Náklady na zavedenie linky a telefón znáša nájomca sám.
- 5.6. 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.
- 5.7. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca.
- 5.8. Vzhľadom na to, že prenajímaný majetok je vo vlastníctve obce, musí s týmto nájmom a zmluvou súhlasiť starosta obce.


#### 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. 4.4. 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. Táto zmluva bola vyhotovená na štyroch stranách v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží jeden.
- 7.2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán.
- 7.3. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania účastníkmi obidvoch zmluvných strán a je účinná od **06.06.2019**.
- 7.4. 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 06.06.2019

  
Prenajímateľ  
PaedDr. Rastislav Bobocký  
starosta obce



  
Nájomca  
Ivana Pätnická