

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nehnuteľnosti v znení neskorších predpisov

**Prenajímateľ:** Obec Drietoma  
Obecný úrad Drietoma 29, 913 03 Drietoma  
IČO: 00311529  
V zastúpení: J. M., starosta obce  
Bankové spojenie: .....  
IBAN: .....  
BIC kód banky: .....  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:**  
JASTstav s.r.o. Drietoma 569  
IČO: 46969829  
Zastúpený: J. S., konateľ  
Bankové spojenie: .....  
IBAN: .....  
BIC kód banky: .....  
(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Drietoma, k. ú. Drietoma, na parc. č. 576/2, zapísaného na LV č. 1, súpisné č. 329, hasičská zbrojnica. Predmetom nájmu je nebytový priestor hasičskej zbrojnice o výmere 407,75 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi predmet nájmu vo výmere 407,75 m<sup>2</sup>.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
4. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a prenajíma si priestory v stave v akom sa nachádzajú.
5. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí prostredníctvom prenajímateľa.

## Čl. II Účel nájmu

1. Účelom nájmu je zriadenie pohostinstva s reštauračnými službami.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 3.300,- eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.

## Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s Čl. IX ods. 2 tejto zmluvy.

## Čl. IV Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže nasledovné: mesačné nájomné vo výške =302,-eur / mesačne, t.j. ročné nájomné je vo výške =3624,-eur.
2. Nájomné nebude započítané s výškou investície, vlozenej navrhovateľom do prípadnej rekonštrukcie a zariadenia nebytových priestorov.
3. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku neobsahuje odplatu za poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, nakoľko vykurovanie, dodávku vody, elektrickej energie, plynu a odvádzanie odpadových vôd z prenajatých priestorov si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady tak, že s dodávateľmi uvedených médií bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy uzatvorí samostatné zmluvy o ich dodávke.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vždy do 15. dňa bežného mesiaca vo výške =302,-eur na účet prenájomateľa vedený v PRIMA banke Slovensko a.s. IBAN: SK89 5600 0000 0006 4824 9001, BIC kód banky: KOMASK2X. Platby sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania na účet prenájomateľa.
5. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného kalendárneho mesiaca.
6. Nájomné sa zvyšuje každoročne k 1. februáru o výšku ročnej inflácie podľa údajov štatistického úradu Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR.
7. Zvýšenie nájomného prenájomateľ oznámi nájomcovi písomne (zvýšenie sa prejaví vo vystavenej faktúre za mesiac marec príslušného kalendárneho roka).
8. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenájomateľ sám; prenájomateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

9. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,03% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
11. Nájomca sa zaväzuje pri podpísaní nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Drietoma číslo: SK70 5600 0000 0006 4824 4008, variabilný symbol: 46969829 **finančnú zábezpeku** vo výške troch mesačných nájmov, v sume =906,-eur. Finančná zábezpeka bude zložená po celú dobu trvania nájomnej zmluvy.  
Započítanie zo zábezpeky bude vykonané nasledovne:
  - a) nedoplatky na nájomnom budú započítané ku dňu splatnosti nájomného

### Čl. V Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájom kedykoľvek písomnou dohodou.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
  - a) nájomca v rozpore s touto zmluvou prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, alebo
  - b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
  - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
  - d) nájomca porušuje ustanovenia tejto zmluvy.
4. V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. VIII ods. 3. tejto zmluvy.
5. Možnosť odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 33,00 eur za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
7. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 6 tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený :
  - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, t. zn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),

b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.

## Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať úpravy, opravy a údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľom potrebu opráv, ktoré je tento povinný vykonať a umožniť mu ich vykonanie. Je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a prípadne vzniku škody zabrániť.
4. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, ktoré je prenajímateľ povinný vykonať potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
5. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (ako napr. zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu, sídla a bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 330,- eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
7. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
8. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
9. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
10. V súlade s ust. § 545 občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinnosti nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živeľnej pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 330,00 eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
12. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod., realizované v súlade s touto zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.
13. Rekonštrukcie resp. stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa ako vlastníka objektu a splnenia zákonných povinností v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

### Čl. VII Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu alebo inej dispozície, tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

### Čl. VIII Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
  - a. adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
  - b. adresa podľa aktuálneho výpisu z obchodného registra, alebo
  - c. miesto, kde bude nájomca, alebo osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2 tohto článku, bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje tretí deň po dni uloženia na pošte. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.
5. Komunikáciu vo veciach súvisiacich s touto zmluvou sú poverení:

Za Prenajímateľa: J            M            t.č. ....

e-mail: .....

Za nájomcu: J            S            t.č. ....

Zmenu osôb oprávnených na komunikáciu podľa tohto článku zmluvy je každá zmluvná strana bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane písomne.

## Čl. IX

### Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke povinnej osoby – prenajímateľa.
3. V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 20 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, táto zmluva stráca platnosť aj účinnosť.

## Čl. X

### Záverečné ustanovenia

1. Zmena dohodnutých podmienok nájmu je možná len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 5-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, 3 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi

V Drietome, dňa 9.3.2020

V Drietome, dňa 31.3.2020

Nájomca:

Prenajímateľ:

podpis anonymizovaný  
**IASTstav s.r.o.**  
913 03 Drietoma 569  
IČO: 44 969 829

podpis anonymizovaný

J S

J M

Konateľ

starosta obce

