

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

podľa ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 663 a  
nasl. Obč. zák.

**uzatvorená medzi zmluvnými stranami :**

**Prenajímateľ:** Obec Priepasné, Priepasné 109,906 15

IČO: 00309851

DIČ: 2021039823

bankové spojenie v tvare IBAN: SK75 5600 0000 0046 9171 2004

zastúpený: Peter Czere, starosta obce

*/ďalej len „prenajímateľ“/*

**a**

**Nájomca:** HeBib s. r. o.

Priepasné 269, Priepasné 906 15

IČO: 54 954 797

DIČ/IČ pre DPH:

Bankové spojenie: VÚB, a. s.

č. účtu: SK79 0200 0000 0046 8075 5156

štatutárny orgán: Blanka Henčeková

*/ďalej len nájomca/*

## I. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je právnickou osobou, je územný samosprávny a správny celok, ktorý za podmienok ustanovených právnymi predpismi, Štatútom obce Priepasné ako aj Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce č. 4/2011 hospodári s vlastným majetkom.

1.2. Nájomca je podnikateľom, zapísaným v príslušnom registri. Výpis z registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 6 a 7 zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

1.3. Nájomca prehlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy disponuje finančnými prostriedkami v dostatočnom objeme potrebnom na splnenie všetkých jeho povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a tieto finančné prostriedky vzhľadom na verejný záujem prednostne vynaloží na splnenie povinností vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy.

1.4. Obecné zastupiteľstvo v Priepasnom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom schválilo túto zmluvu dňa 26.10.2022 uznesením č. 91/2022 .

Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Priepasné tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

## II. Predmet zmluvy

2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť nehnuteľnosti so s. č. 212 nachádzajúca sa na území obce Priepasné, ako objektu nasledovne:

- **nehnutel'ná vec** - nebytový priestor s príslušenstvom vo výmere **109,73 m<sup>2</sup>** v budove so súpisným číslom 212 (objekt s potravinami a pohostinstvom) na parcele registra KN-C č. 15290/6 zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 284 m<sup>2</sup> zapísanú na Správe katastra Myjava, katastrálne územie Priepasné v liste vlastníctva č. 765, ktorý je identifikovaný podľa situačného nákresu objektu

- **popis nehnuteľností:**

– stavba je budova obchodu a služieb, je v nezrekonštruovanom stave a predmet nájmu pozostáva z týchto nebytových priestorov:

1. Zádverie o celkovej výmere 3,56 m<sup>2</sup>, 2. Predajňa o celkovej výmere 54,03 m<sup>2</sup>, 3. Hygienická/ technická miestnosť o celkovej výmere 5,22 m<sup>2</sup>, 4. Sklad o celkovej výmere 32,4 m<sup>2</sup>, 5. Manipulačný priestor / rampa o celkovej výmere 12,43 m<sup>2</sup>, 6. WC - sociálne zázemie o celkovej výmere 2,07 m<sup>2</sup> ktoré sú vyznačené v situačnom nákrese v prílohe č. 3 tejto zmluvy.

2.2. Nehnutelnosti špecifikované v bode 2.1. tejto zmluvy sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a ten ich touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie.

### **III. Účel nájmu**

3.1. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje využívať za účelom predaja potravín, v súlade so zámerom schváleným obecným zastupiteľstvom obce Priepasné podľa uznesenia č. 85/2022 zo dňa 10.10.2022 a pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom podnikania uvedenom vo výpise z obchodného registra platného ku dňu podpisu tejto zmluvy.

Prenajímateľ nesúhlasí s tým, aby si nájomca v časti vyššie cit. nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, zriadil sídlo spoločnosti, ktoré bude zapísané do Obchodného a živnostenského registra.

3.2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.

3.3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

3.4. Prenajímateľ i nájomca zhodne potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

### **IV. Doba nájmu**

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára výslovne na dobu neurčitú, a to dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy.

4.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vykonať fyzickou obhliadkou vykonanou bezodkladne po podpísaní tejto zmluvy.

O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ Odovzdávajúci a preberajúci protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

4.3. Súčasťou Odovzdávajúceho protokolu bude aj súpis meračov na spotrebu vody, plynu, elektrickej energie, spolu s uvedením ich výrobného čísla a počiatočného stavu.

### **V. Výška a splatnosť nájomného**

5.1. Výška nájomného je stanovená osobitným zreteľom ktorý bol schválený uznesením číslo 91/2022 zo dňa 26.10.2022 za celý predmet nájmu na sumu 200,- €/ročne (slovom: dvesto eur) .

5.2 . V tejto sume nie sú zahrnuté náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním časti nebytového priestoru, ktorý tvorí predmet nájmu, energie a ani žiadne iné platby.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné ročne vopred, v lehote 15 dní od doručenia faktúry prenajímateľa. Prvé nájomné vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi najneskoršie do 15 dňa po uplynutí kalendárneho mesiaca od účinnosti tejto zmluvy. Ďalšie nájomné prenajímateľ vyúčtuje takto: ktorýkoľvek deň nasledujúceho roka.

5.4. Faktúra je daňovým dokladom a bude obsahovať hlavne tieto náležitosti:

- označenie prenajímateľa a nájomcu,
- číslo zmluvy,
- číslo faktúry,
- deň vystavenia a deň splatnosti faktúry,
- označenie peňažného ústavu a účtu na ktorý sa má platiť,

- fakturovanú sumu,
- pečiatku a podpis oprávnenej osoby

5.5. V prípade, že faktúra nebude obsahovať náležitosti uvedené v bode 5.4. tejto zmluvy, resp. nebude spĺňať náležitosti podľa príslušných daňových predpisov, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na prepracovanie. V takomto prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.

5.6. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatých priestorov.

## **VI. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ich úhrada**

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje na základe faktúry doručenej prenajímateľovi uhrádzať mesačné zálohy za odber elektrickej energie a odberné miesta, za odber plynu a odberné miesta, za odber vody a odberné miesta, v rovnakej výške ako mu dodávateľ služieb doručil. Nedoplatky a doplatky, resp. preplatky budú vyrovnané po doručení ročného zúčtovania. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca si zabezpečuje vyvoz žumpy (septiku) a všetky potrebné revízie včas a podľa predpisov na vlastné náklady, podľa platných predpisov a jeden originál vykonanej revízie doručuje preukázateľne prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť uhrádzať a zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu v obci Priepasné na vlastné náklady a podľa platného všeobecne záväzného nariadenia obce Priepasné. Za týmto účelom prenajímateľ poskytne nájomcovi potrebnú súčinnosť, resp. predloží na vyžiadanie splnomocnenie.

6.2. S prihliadnutím na bod 2.1 a 3.1 je Nájomca je oprávnený uzatvoriť osobitné zmluvy na odvoz odpadkov, prípade na dodávku iných služieb, na upratovanie, zimnej údržby, strážnej služby v spoločných a verejných priestoroch vyznačených pod č. 7 v situačnom nákrese bez nákladov prenajímateľa.

6.3. S prihliadnutím na bod 6.1. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady vykonávať údržbu a príslušnými právnymi predpismi pravidelnú požadovanú revíziu plynových kotlov a zariadení, vrátane revízií elektrických zariadení, nachádzajúcich sa v objekte predmetu nájmu.

## **VII. Osobitné zmluvné dojednania**

7.1. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania tohto nájomného vzťahu bude vykonávať kompletnú bežnú aj generálnu údržbu predmetu nájmu rovnako ako aj nevyhnutné opravy alebo úpravy z vlastných finančných prostriedkov, t. j. na svoje náklady.

7.2. Nájomca smie realizovať zhodnotenie predmetu nájmu bez písomného odsúhlasenia prenajímateľom podľa bodu 7.3.

7.3. Náklady, ktoré nájomca z vlastných finančných prostriedkov použije na technické zhodnotenie vrátane predmetov (napr. aj osvetlenie, zateplenie, priedčky, výmena okien a pod.) predmetu nájmu zostávajú vlastníctvom obce bez nároku na ich vymoženie a po ukončení nájmu zostávajú obci Priepasné.

7.4 Nájomca je oprávnený poistiť predmet nájmu na vlastné náklady.

## **VIII. Práva a povinnosti prenajímateľa**

8.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu na užívanie v súlade s odovzdávajúcim a preberajúcim protokolom, podľa tejto zmluvy.

Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.

8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku alebo na zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

8.3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, spravidla však za prítomnosti zástupcu nájomcu, kontrolovať priebeh rekonštrukcie, resp. stavebných prác.

8.4. Prenajíateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.

Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajíateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.

## **IX. Práva a povinnosti nájomcu**

9.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, výlučne na dohodnuté účely v súlade so zásadami riadneho hospodárenia a v súlade s právnymi predpismi, normami prenajíateľa a záväznými technickými normami.

Nájomca je oprávnený užívať a udržiavať na vlastné náklady príslušné prístupové cesty, rampu, priestor pred obchodom, schody, terasu, všetko na parcele č. 15290/5 zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 961 m<sup>2</sup> zapísanú na Správe katastra Myjava, katastrálne územie Priepasné v liste vlastníctva č. 765 slúžia pre zásobovanie a technické zázemie prevádzky vyznačených v situačnom nákrese v prílohe č. 3 tejto zmluvy označené pod číslom 7.

Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu a užívané príslušné prístupové cesty, rampu, priestor pred obchodom, schody, terasu, všetko na parcele č. 15290/5 pred poškodením a zničením a zdržať sa akejkoľvek činnosti obmedzujúcej prevádzku ostatných užívateľov. Škody, ktoré nájomca spôsobí na predmete nájmu je povinný odstrániť na vlastné náklady.

Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajíateľa, najneskôr však v lehote 8 pracovných dní o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. obchodné meno, právna forma, sídlo a pod.), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu, začatie súdnych a trestných konaní (aj konania začaté len vo veci) týkajúcich sa hoci aj nepriamo plnenia ustanovení tejto zmluvy a pod.

9.2. Nájomca je povinný prebrať záväzky vyplývajúce so Zmluvy o výpožičke uzatvorenej dňa 23.9.2022 medzi požičiavateľom Obcou Priepasné a vypožičiavateľom Spoločnosťou Coca-Cola HBC Česko a Slovensko, s.r.o.-organizačná zložka, ktorej úplné znenie je zverejnené v centrálnom registri zmlúv na internetovej adrese: <https://www.crz.gov.sk/zmluva/7025966/>.

9.3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajíateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním nehnuteľností, ktoré vznikli jeho zavinením príp. z nedbanlivosti, zavinením príp. nedbanlivosťou osôb, ktoré zamestnáva alebo ktorým nehnuteľnosti sprístupnil, a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Nájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu nájomca neodstráni, je oprávnený tak urobiť prenajíateľ a nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody, navýšené o 15 %(pätnásť percent) z titulu zmluvnej pokuty.

9.4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov na úseku BOZP, protipožiarnej ochrany, hygieny a ochrany životného prostredia a zabezpečiť si príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.

9.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce

a) pre ochranu pred požiarmi v zmysle zákona MV SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii

b) pre vykonávanie odborných prehliadok a odborných skúšok v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia

c) pre vykonávanie odbornej prehliadky a odborné skúšky elektrických spotrebičov a elektrického ručného náradia v zmysle STN 331600 a 331610.

d) pre plnenie potrebných opatrení po celú dobu nájmu a je povinný dodržiavať všetky právne predpisy najmä v oblasti ochrany životného prostredia, nakladania s odpadmi, hygienické a zdravotné predpisy.

Ďalej je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, najmä, nie však výlučne elektrických zariadení, plynových zariadení, kontroly elektrických spotrebičov, odborných prehliadok a a na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie zistených závad.

Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiaru ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa aktuálne platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný spolu s vrátením nehnuteľností odovzdať prenajímateľovi všetky revízne správy za obdobie trvania nájmu vydané pre všetky vyhradené technické zariadenia.

9.6. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať k nehnuteľnostiam akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb okrem tých, ktoré explicitne uvádza táto zmluva.

9.7. V prípade havarijného stavu predmetu nájmu je nájomca povinný bezodkladne tento stav odstrániť na svoje náklady a informovať o tejto skutočnosti prenajímateľa. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa a poisťných udalostiach v zmysle poisťnej zmluvy prenajímateľa s ktorou bol oboznámený.

9.8. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť všetky opravy súvisiace s užívaním nehnuteľností (a to tak pred začatím rekonštrukčných a stavebných prác, počas ich výkonu, ako aj po ich ukončení).

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí na svoje náklady aj opravy po uplynutí záruky na stavebné práce vykonávané počas rekonštrukcie a stavebných úprav nehnuteľností (najmä napr.: opravu fasád, vnútorných omietok, obkladov stien, výmenu podláh, podlahových krytín, dlažieb, strešnej krytiny, opravu komínov, opravu zariadení ústredného kúrenia, opravu vodovodných a kanalizačných rozvodov, opravu elektrických a plynových rozvodov a pod.). K vykonaniu týchto opráv je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o písomný súhlas.

9.9. Nájomca po celú dobu nájmu nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosti alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9.10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu na predmete nájmu.

Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.

9.11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu nehnuteľností vypratať a viesť ich do takého stavu, ktorý zodpovedá zmyslu, účelu a trvaniu zmluvy (t.j. v prípade ukončenia nájmu po ukončení rekonštrukcie uviesť nehnuteľnosti do stavu po rekonštrukcii a pod.) a vrátiť ich prenajímateľovi v užívania schopnom stave.

Povinnosť vrátiť nehnuteľnosti prenajímateľovi sa považuje za splnenú vrátením kľúčov od nehnuteľností a odovzdaním kompletnej technickej dokumentácie od nehnuteľností ktorú vyhotovil nájomca počas užívania nájmu a neodovzdal ju prenajímateľovi počas

užívania nájmu (napr. revízne správy, projektovú dokumentáciu, posudky a pod.), ktorou má nájomca v zmysle zmluvy disponovať prenajímateľovi.

## **X. Doručovanie**

10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zmluvnej strany, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu sídla alebo bydliska druhej zmluvnej strane uvedenej v tejto zmluve, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosti je možné doručiť jedine poštou ako doporučenú zásielku.

10.2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť – revíznu správu, projektovú dokumentáciu, posudky a pod., sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom

10.3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

10.4. V prípade zmeny doručovacej adresy je každá zmluvná strana o tejto skutočnosti povinná informovať písomne druhú zmluvnú stranu.

Do oznámenia zmeny sa za platnú doručovaciu adresu považuje adresa naposledy písomne oznámená.

## **XI. Ukončenie nájomnej zmluvy**

11.1. Zmluvu je možné kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou prenajímateľa, písomnou výpoveďou nájomcu, odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.

Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy :

a) pokiaľ nájomca obzvlášť závažným spôsobom opakovane porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, a to i potom, čo na také porušenie bol písomne upozornený zo strany prenajímateľa, s poskytnutím primeranej lehoty k náprave

Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy :

a) ak sa podstatne zhorší jeho finančná situácia, najmä ak bude zahájená likvidácia alebo konkurzné konanie/reštrukturalizácia

11.2. Zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to z nasledovných dôvodov:

a) nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa užíva nehnuteľnosti v rozpore so zmluvou, najmä však v rozpore s účelom tejto zmluvy,

b) prenajímateľ napriek predchádzajúcej písomnej výzve nájomcu opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.

c) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajaté priestory napriek písomnému upozorneniu porušujú dobré mravy v budove a mimo nej.

d) nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak stratí preukázateľne spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal.

Výpoveď prenajímateľa aj nájomcu musí byť písomná a doručuje sa druhej zmluvnej strane formou doporučeného listu.

Výpovedná doba je 45 dní a plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.

V prípade, že nájomca do lehoty, kedy sa má zmluva skončiť dohodou, alebo výpoveďou, nevráti prenajímateľovi vypratané priestory, má prenajímateľ právo tieto vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.

11.3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak:

- a) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť v rozsahu svojho predmetu podnikania.
- b) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 (tridsať) dní,
- c) nájomca je v omeškaní s úhradou za služby spojené s nájmom ktorémukoľvek dodávateľovi služby o viac ako 30 (tridsať) dní a ich úhradu nevykoná ani v lehote 7 pracovných dní od doručenia písomného upozornenia o porušovaní zmluvy zo strany prenajímateľa,
- d) nájomca je v úpadku,
- e) na majetok nájomcu je vedené exekučné konanie a nájomca najneskôr v lehote do 30 dní od doručenia Upovedomenia o začatí exekúcie, nevyrovná všetky záväzky, ktoré sú predmetom takejto exekúcie,,
- f) nájomca poruší stavebný zákon pri rekonštrukcii, resp. stavebných prácach na nehnuteľnostiach a napriek upozorneniu príslušným úradom nezjedná nápravu v lehote ním určenej,
- g) nájomca opakovane neumožnil zástupcovi prenajímateľa kontrolu užívania nehnuteľností (vrátane kontroly rekonštrukčných prác a stavebných úprav),
- h) nájomca nevedie stavebný denník o priebehu rekonštrukcie a stavebných úpravách,
- i) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa neodstráni v primeranej lehote stanovenej prenajímateľom porušenie zmluvnej povinnosti.

11.4. Pre prípad akéhokoľvek spôsobu predčasného ukončenia zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu preinvestovaných nákladov do nehnuteľnosti a prenecháva prenajímateľovi všetky ním vykonané investície do nehnuteľnosti za odplatu vo výške 10 (desať) euro.

11.5. Nájomca je povinný akékoľvek zmluvné vzťahy, ktoré vychádzajú zo zmluvy a ku ktorým dal prenajímateľ súhlas, dohodnúť tak, aby tieto skončili vždy aj pri ukončení zmluvy.

11.6. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi.

11.7. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave technického zhodnotenia, ku ktorému sa zaviazal podľa tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pri súčasnom dodržaní ustanovení tejto zmluvy.

## **XII. Investície do nehnuteľnosti**

12.1. Nájomca sa zaväzuje vynaložené investície – zhodnotenie nehnuteľnosti ponechať obci.

## **XIII. Sankcie**

13.1. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- € (slovom: jednosta eur) a nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:

- a) uhradiť nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom riadne a včas,
- b) informovať prenajímateľa riadne a včas o zmenách údajov nájomcu.

13.2. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,- € (slovom: dvesto eur) a nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:

- a) nájomca prevádza stavebné úpravy v rozpore s odsúhlaseným projektom prác,
- b) nájomca poruší stavebný zákon pri stavebných úpravách prenajatého nebytového priestoru a napriek upozorneniu príslušným úradom nezjedná nápravu v lehote ním určenej,

- c) nájomca neumožní zástupcovi prenajímateľa kontrolu užívania nehnuteľností (vrátane kontroly stavebných úprav),
- d) nájomca nevedie riadne stavebný denník o prevedených stavebných úpravách,
- e) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kľud v prenajatom priestore a okolí alebo znemožňujú alebo sťažujú užívanie ostatných nebytových priestorov v budove
- f) nájomca porušil povinnosť riadne a včas vrátiť prenajaté nebytové priestory po skončení nájmu; nárok na zmluvnú pokutu vzniká za každý aj začatý týždeň trvania omeškania
- g) nájomca nevykonal riadne a včas odborné prehliadky a/alebo skúšky vyhradených technických zariadení,
- h) nájomca nenakladá s odpadmi v zmysle platných právnych predpisov,

13.3. Nájomca má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- € (slovom: jednosta euro) a prenajímateľ je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti v prípade oneskorenej úhrady preplatku za služby spojené s energiami (plyn , elektrika), dodávkou vody a nájmom.

13.4. Všetky dojednané zmluvné pokuty sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.

V prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia má prenajímateľ aj nájomca popri nároku na zmluvnú pokutu aj právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

#### **XIV. Rozhodné právo**

14.1 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

#### **XV. Spoločné ustanovenia**

15.1 Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si navzájom súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

15.2. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať iba vo forme písomného a číslovaného dodatku, pričom na strane prenajímateľa sa vyžaduje predchádzajúce schválenie Obecným zastupiteľstvom obce Priepasné.

Dodatky budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

15.3 Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, alebo ak niektoré ustanovenia zmluvy stratia neskôr účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jej ustanovení.

Namiesto neúčinných alebo neplatných ustanovení alebo na úpravu vzťahov, ktoré nie sú právne upravené sa použijú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka, prípadne subsidiárne ustanovenia ďalších občianskoprávných predpisov, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie k obsahu a účelu ustanoveniam, ktoré stratili platnosť alebo účinnosť.

15.4 Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že žiadne ustanovenie tejto zmluvy nepovažujú za neprimerané, ani za priečiace sa dobrým mravom, ani poctivému obchodnému styku.

#### **XVI. Záverečné ustanovenia**

16.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s touto zmluvou riadne oboznámili, dôkladne si ju prečítali, zmluve rozumejú, súhlasia s jej obsahom, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju podpisujú.



16.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle obce Priepasné.

16.3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.

16.4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží po dve jej vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.

V Priepasnom dňa 27.10.2022

V Priepasnom dňa 27.10.2022

Prenajímateľ  
Peter Czere  
Starosta obce

Nájomca  
Blanka Henčeková  
konateľ