

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov č. 70/2023

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

m e d z i:

### **Prenajíateľom:**

Názov: **Mesto Stará Ľubovňa**  
so sídlom: **Obchodná č. 1, 064 01, Stará Ľubovňa**  
v zastúpení: **PhDr. Ľuboš Tomko, primátor**  
IČO: **00 330 167**  
bankové spojenie: **VÚB Stará Ľubovňa**  
číslo účtu: **SK68 0200 0100 3000 1222 5602**

(ďalej len "prenajíateľ")

a

### **Nájomcom:**

Názov: **PHO DEM REŠTAURÁCIA.SK s.r.o.**  
so sídlom: **Letná 1073/6, 064 01 Stará Ľubovňa**  
v zastúpení: **Diep Nguyen Viet, konateľ**  
IČO: **55 395 317**

(ďalej len "nájomca")

(ďalej aj „zmluvné strany“)

## **I. Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na I. nadzemnom podlaží v objekte OD Družba, Letná 6 v Starej Ľubovni, zapísaný na LV č. 3696 ako budova obchodu a služieb súp. číslo 1073, postavená na pozemku par. č. CKN 3470/62, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa (ďalej len „nebytové priestory“).
2. Nájomca sa dôsledne oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.

## **II. Účel nájmu**

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom prevádzkovania jeho podnikateľskej činnosti - zriadenie reštaurácie.

## **III. Doba nájmu**

Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. Predmet zmluvy a ďalej špecifikovaných v čl. IV. Nájomné sa uzatvára na dobu neurčitú od **otvorenia prevádzky**, najneskôr však od 01.09.2023.

#### IV. Nájomné

Výška nájomného sa stanovuje v súlade so **Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta** Stará Ľubovňa (ďalej len „Zásady“). Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške **25 302,04 € ročne** v tomto zložení:

Druh nájmu	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>	Cena za 1 m <sup>2</sup>	Ročné nájomné
Predajné, prevádzkové, odbytové plochy	453,46 m <sup>2</sup>	44,00 €	19 952,24 €
Skladové a ostatné plochy	267,49 m <sup>2</sup>	20,00 €	5 349,80 €
<b>Spolu</b>	<b>720,95 m<sup>2</sup></b>		<b>25 302,04 €</b>

#### V. Úhrada ostatných služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb vody, elektrickej energie a tepla na merači prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku (ďalej aj „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za ostatné služby, ktoré predstavujú sumu ročne **5 734,16 €**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

a) elektrina	vlastné meranie
b) osvetlenie spoločných priestorov	150,00 €
c) teplo	4 500,00 €
d) vodné a stočné	703,81 €
e) odvoz TKO	250,00 €
f) upratovanie spoločných priestorov	15,00 €
g) podiel na zabezpečení technika PO	115,35 €
<b>Spolu za ostatné služby ročne</b>	<b>5 734,16 €</b>

3. Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru a ostatných služieb je **31 036,20 € (slovom tridsaťjedentisícitridsaťšesť eur dvadsať centov) ročne**.
4. Nájomné a ostatné služby sú splatné mesačne – vopred, a to vždy do 10-tého dňa v mesiaci vo výške **2 586,35 €** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu: **1710064362**.
5. Pri nedodržaní termínu splatnosti nájomcom, a teda v prípade jeho omeškania môže byť prenajímateľom v zmysle § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a v nadväznosti na § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, účtovaný úrok z omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

#### VI. Technický stav nebytových priestorov

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a

- podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ na základe tejto zmluvy odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. Opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy v nebytových priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; povinnosti nájomcu ako stavebníka vyplývajúce najmä zo zákona č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), tým nie sú dotknuté.
  3. Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil sám nájomca.
  4. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“/, ako najmä maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu k tejto zmluve (Príloha č. 1).
  5. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

## **VII. Poistenie**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť nehnuteľnosť v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom na nasledovné prípady:
  - poškodenie alebo zničenie nehnuteľnosti živelnou alebo požiarnou udalosťou
  - poškodenie alebo zničenie vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu, ako aj poistenie nebytových priestorov nad rozsah uvedený v bode 1. tohto článku zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

## **VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný okrem nákladov uvedených v čl. VI. ods. 4. znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. náklady potrebné na výmenu elektro-materiálu, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmenu podlahových krytín a pod.
3. Nájomca sa v zimnom období zaväzuje z titulu existencie nájomného vzťahu založeného touto zmluvou ako aj z titulu existencie povinnosti dodržiavať všeobecne záväzné predpisy - VZN mesta Stará Ľubovňa č. 54 O dodržiavaní verejného poriadku a verejnej čistoty na území mesta Stará Ľubovňa postupovať v zmysle čl. 4 a 5 predmetného VZN.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných úkonov smerujúcich k odstráneniu poruchy. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcej vete nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenajímateľovi vznikne.
5. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z všeobecne záväzných predpisov súvisiace s činnosťou, ktorú bude prevádzkovať v prenajatých nebytových priestoroch, nájomca sa tiež zaväzuje:
  - podľa platných požiarnych predpisov vybaviť nebytové priestory hasiacimi prístrojmi
  - určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu nebytových priestorov.
6. Nájomca je zodpovedný za škodu spôsobenú prípadným požiarom, ktorý vznikne

- v nebytových priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do nebytových priestorov.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
  8. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má po dohode s prenajímateľom nárok na pomernú zľavu z nájomného.
  9. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a pod./ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval oprávnenia ostatných subjektov.
  10. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania prevádzky na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory iným, ako medzi zmluvnými stranami dohodnutým spôsobom. Reklamné plochy nájomcu budú riešené osobitnou písomnou zmluvou.
  11. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
  12. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
  13. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok podľa tejto zmluvy, príp. za účelom vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar,...) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
  14. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
  15. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovať náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.
  16. Nájomné podľa čl. IV. sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie za predchádzajúci rok, a to podľa údajov Slovenského štatistického úradu vždy očíslovaným písomným dodatkom k tejto nájomnej zmluve.

## **IX.**

### **Vedľajšie dojednania**

Doba nájomného vzťahu začne plynúť dňom skončenia realizácie stavebných úprav a technického vybavenia prevádzky na otvorenie obchodnej činnosti, najneskôr však dňom 01.09.2023.

## **X.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
  - c) odstúpením od zmluvy oprávnenej strany v prípade, že porušujúca strana poruší závažným spôsobom podstatné ustanovenia tejto zmluvy. Účinky odstúpenia nastanú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy,
  - d) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
  - e) odstúpením od zmluvy v prípade, ak nastanú a odstupujúca strana preukáže vznik a trvalú existenciu takých podstatných okolností, ktoré zmaria vykonanie rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu. V takom prípade je oprávneným odstúpiť od zmluvy každý z jej účastníkov, pričom účinky takéhoto odstúpenia nastanú okamihom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.

2. Ak dôjde k predčasnému skončeniu nájmu zo strany nájomcu z dôvodu uvedeného v čl. X, ods. 1, písm. b) tejto zmluvy počas doby realizácie rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že doposiaľ vykonané práce a zhodnotenie predmetu nájmu sa okamihom ich zabudovania stali súčasťou predmetu nájmu, a teda ich vlastníkom sa stal prenajímateľ. V prípade takéhoto predčasného ukončenia zmluvy nájomca je povinný zaplatiť doposiaľ vynaložené náklady na takéto zhodnotenie a na dovtedy vykonané práce. Toto dojednanie neplatí v prípade skončenia nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa.
3. Pri oneskorení úhrady nájomného a služieb (faktúry) v období troch po sebe nasledujúcich mesiacoch na ktorú prenajímateľ písomne upozornil nájomcu bude považované za hrubé porušenie podmienok zmluvy.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **XI.**

### **Depozit**

1. Nájomca je povinný do 7 dní odo dňa uzavretia tejto nájomnej zmluvy zložiť na účet prenajímateľa **SK16 0200 0010 3800 1222 5602** depozit vo výške ročného nájomného v zmysle čl. IV tejto zmluvy, t. j. **25 302,04 €**. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
2. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na účel:
  - a) vykrytia vzniknutých škôd na nebytových priestoroch, ktoré vznikli v nebytových priestoroch počas trvania nájmu a ktoré nájomca neuhradil po výzve prenajímateľa dobrovoľne v lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa alebo
  - b) uhradenia dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania alebo úhrad spojených s užívaním nebytových priestorov resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním nebytových priestoroch počas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.
3. Nájomca počas trvania nájmu nemá právo požadovať vrátenie depozitu. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť najneskôr do 30 dní po skončení nájmu na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

## **XII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody obidvoch zmluvných strán.
2. V zmysle § 13 odst. 1 písm. b) Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov je spracúvanie osobných údajov zákonné, ak spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba. Súhlas zmluvnej strany so spracovaním osobných údajov platí počas celej doby trvania zmluvného vzťahu upraveného touto zmluvou, resp. dodatkom.
3. Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
5. V náležitostiach tejto zmluvy výslovne neupravených platia primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že prenajímateľ ako povinná osoba v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov podlieha povinnosti

zverejňovania faktúr a objednávok a berie na vedomie právne účinky vyplývajúce z povinného zverejňovania zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka. Podpísaním zmluvy vyjadrujú svoj súhlas so zverejnením svojich identifikačných údajov uvedených v zmluve alebo inom doklade, ktorý sa povinne zverejňuje.

7. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú medzi zmluvnými stranami zabezpečené listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v tejto zmluve. V prípade zmeny adresy pre doručovanie sú zmluvné strany povinné sa o tejto skutočnosti bezodkladne vzájomne informovať. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať. Za deň doručenia písomnosti, ktorá sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá, sa bude považovať deň jej vrátenia späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
8. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

V Starej Ľubovni, dňa 24.05.2023

V Starej Ľubovni, dňa 02.08.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

podpísané

podpísané

---

**Mesto Stará Ľubovňa**

PhDr. Ľuboš Tomko  
primátor mesta

---

**PHO DEM REŠTAURÁCIA.SK s.r.o.**

Diep Nguyen Viet  
konateľ spoločnosti

## **Príloha č. 1:**

**Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady:**

### **A/ Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
2. oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. výmena tesnenia,
7. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
8. oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
9. čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
10. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej
  1. manžety,
  2. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
  3. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

### **B/ Elektrické zariadenie:**

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

### **C/ Kovanie a zámky:**

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

### **D/ Okná a dvere:**

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena častí obloženia okenných parapetov,

### **E/ Podlahy:**

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

### **F/ Spoločné priestory:**

- zabezpečuje prenajímateľ v horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady.