

## ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

---

### Zmluvné strany:

**PRENAJÍMATEĽ:** **MESTSKÝ BYTOVÝ PODNIK Handlová s.r.o.**

Pekárska 16, 972 51 Handlová

V zastúpení: Ing. Rudolf Vlk, konateľ MsBP Handlová s.r.o.

IČO: 36 851 442

DIČ: 2022478326

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Handlová

IBAN: SK21 0200 0000 0000 3123 6382

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín oddiel: Sro vložka č. 18416/R, oprávnená na základe súhlasu vlastníka nehnuteľnosti mesta Handlová k prenechaniu predmetných nebytových priestorov do nájmu.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**NÁJOMCA** : **BH Reality, s. r. o.**  
Sídlo : Hviezdoslavova 64, 953 01 Zlaté Moravce  
Zastúpený : František Jenei, konateľ  
IČO : 35 844 531  
DIČ : 2020202800  
Vedený : V Obchodnom registri Okresného súdu Nitra,  
Oddiel: Sro, vložka číslo: 22761/N

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

### PREAMBULA

Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy sú pravdivé a aktuálne. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú vzájomne bez meškania oznámiť obchodnému partnerovi každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomí, že pri neoznámení tejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.

### Článok I Predmet zmluvy

1. Mesto Handlová ako výlučný vlastník nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v Handlovej, na ulici Mostná, súpisné č. 1947, v k. ú. Handlová na pozemku parcela C-KN č. 1509/5 zastavaná plocha o výmere 987 m<sup>2</sup>, zapísaná na LV č. 5091 a pozemku parcela C-KN č. 1509/6 – zastavaná plocha o výmere 381 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č.1, zverilo predmetné nebytové priestory do užívania Mestskému bytovému podniku Handlová s. r. o. v zmysle Dodatku k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorenej v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme

a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka zo dňa 30.12.2014.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na Ul. Mostná – blok D, súpisné číslo 1947, prízemie, o celkovej výmere **207,30 m<sup>2</sup>**- z toho výmera prevádzky pohostinstva 79,80 m<sup>2</sup>, skladové a ostatné priestory 128 m<sup>2</sup>, (ďalej len predmet nájmu).

## **Článok II Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania podľa tejto zmluvy na účel: **prevádzkovanie pohostinstva.**
2. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú v stave užívania schopnom a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

## **Článok III Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na **dobu neurčitú** odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. K skončeniu nájmu môže dôjsť :
  - a) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa i nájomcu i bez uvedenia dôvodu,
  - b) písomnou dohodou.
  - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia účelu nájmu, na ktorý bola nájomná zmluva dojednaná.
3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne v stave zodpovedajúcom so súhlasom prenajímateľa vykonaným stavebným úpravám.
5. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v ods. 2 tohto článku, nájomca nemá nárok na náhradu finančných prostriedkov vložených do stavebných úprav v prenajatých priestoroch.

## **Článok IV Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného**

1. Počas trvania doby nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi výšku nájomného, ktorá bola stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **698,23 €/mesačne** (slovom šesťstodeväťdesiatosem eur 23/centov), t. j. ročne 8378,72 €.
2. Výška nájomného bude určená spôsobom uvedeným v článku IV. bod 1.a bude každoročne upravovaná o výšku inflácie za predchádzajúci rok. Nový výmer nájomného Vám bude odoslaný v termíne do 5 dní od oznámenia inflačného koeficientu Štatistickým úradom SR.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred najneskôr k 20-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa **č. ú. SK21 0200 0000 0000 3123 6382.**
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Vo výške nájomného nie je zahrnutá odplata za plnenia poskytované s nájmom. Túto bude nájomca platiť na základe samostatnej dohody o cene služieb. Dohoda o cene nájomného a služieb tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o prenájme nebytových priestorov.

## Článok V Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady do výšky 500€ drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ktoré sú definované v § 139 b) ods. 15 a – e) stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj znášať náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v nich zdržiavajú.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších, resp. generálnych opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Ak nájomca vynaložil náklady na opravu predmetu nájmu, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci mu nájomca písomne oznámil jej potrebu.
8. Pri vykonávaní opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, je povinný nájomca poskytnúť mu potrebnú súčinnosť, najmä sprístupniť v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky alebo činnosti.
10. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
11. Zmluvné strany sú povinné vzájomne sa informovať bez zbytočného odkladu o akýchkoľvek zmenách týkajúcich sa adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
12. Prípadný predaj podniku alebo jeho časti sa nájomca zaväzuje prejednať s prenajímateľom vopred.
13. Za účinné doručenie písomností týkajúcich sa nájomného vzťahu sa považuje aj odmietnutie prevzatia druhou zmluvnou stranou, ako aj neúspešný pokus o doručenie výpovede (resp. odstúpenia) od zmluvy, ak sa tieto doručovali na adresu zmluvných strán, ktorá je uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia § 48 zák.č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu správcu : Mestský bytový podnik Handlová s. r. o., Pekárska 16, 972 51 Handlová.
14. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa na účely ich kontroly. Táto kontrola sa môže uskutočniť výlučne v prítomnosti zástupcu nájomcu.
15. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.

16. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
17. Nájomca je povinný ihneď, najneskôr do 3 dní, po skončení nájmu nebytové priestory vypratať a úradne odovzdať. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu zaplatiť zmluvnú pokutu 16,60 €.
18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.
19. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať. Tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v bode 3 tohto článku.

#### **Článok VI** **Požiarňa ochrana a BOZP**

1. Nájomca zodpovedá za požiarňu bezpečnosť predmetu nájmu a zaväzuje sa, že bude dodržiavať zásady požiarnej ochrany a BOZP.

#### **Článok VII.** **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluvu je možné meniť iba na základe dohody oboch zmluvných strán vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Súčasťou tejto zmluvy je Dohoda o cene nájomného a služieb a Splátkový kalendár úhrad za nebytové priestory.
3. Vzájomné vzťahy zmluvných strán sa v neupravených otázkach spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne platných právnych predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť **1.11.2023**.
5. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali a vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, sú si vedomí svojich práv i záväzkov a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 a nájomca 1 vyhotovenie.

V Handlovej dňa 11.10.2023

V Handlovej. dňa 11.10.2023

.....  
*Ing. Rudolf Vlk*  
**konateľ MsBP Handlová s. r. o.**

.....  
*nájomca*