

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

**Prenajímateľ:** Obec Michalová, Trosky č. 1, 976 57 Michalová  
zastúpená Ing. Teréziou Tisovčíkovou, starostkou obce  
IČO: 00313599  
DIČ : 2020458770  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Djevat Saliji  
Sídlo : 83107 Bratislava – Vajnory, Roľnícka 9254/53  
IČO: 52322386  
DIČ: 3120449530

zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava, odboru živnostenského podnikania, číslo živnostenského registra 520-29920  
(ďalej „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

## **zmluvu o nájme nebytových priestorov**

### **čl. I.**

#### **Predmet nájmu**

1./ Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Kultúrneho domu v Michalovej, ktorý je vo vlastníctve obce Michalová, na ulici Hrádza súp. číslo 19/1, na pozemku par. č. C-KN 1369/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1549 m<sup>2</sup>, k. ú. Michalová, zapísanej na liste vlastníctva č. 500.

2./ Ďalej predmetom nájmu je pozemok nachádzajúci sa pred objektom Kultúrneho domu v Michalovej, ktorý je vo vlastníctve obce Michalová, na ulici Hrádza 19/1 a to časť pozemku par. č. C-KN 1369/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 620 m<sup>2</sup>, k. ú. Michalová, zapísanej na liste vlastníctva č. 500. Predmetom nájmu je časť o výmere 2,5 x 10 m, t.j. spolu 25 m<sup>2</sup>.

3./ Prenajímateľ je oprávnený prenechať nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v bode 1./ tejto zmluvy a časť pozemku uvedeného v bode 2./ tejto zmluvy a nájomca s tým súhlasí.

4./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor situovaný v nehnuteľnosti definovanej v čl. I. bode 1./ tejto nájmovej zmluvy, ktorý pozostáva z predajnej miestnosti, priestoru pod schodišťom, chodby a sociálneho zariadenia.

Celková výmera podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov a príslušenstva je 41,18 m<sup>2</sup>, ktorá pozostáva :

- predajná miestnosť	12,5 m <sup>2</sup>
- priestor pod schodišťom (sklad)	6,6 m <sup>2</sup>
- chodba	16,08 m <sup>2</sup>
- sociálne zariadenie	6 m <sup>2</sup>
-----	
Spolu :	41,18 m <sup>2</sup>

5./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť pozemku definovaný v čl. I. bode 2./ tejto nájomnej zmluvy o celkovej výmere 2,5 x 10 m, t.j. spolu 25 m<sup>2</sup>.

## **čl. II. Účel a doba nájmu**

1./ Nebytový priestor sa nájomcovi prenecháva na výkon svojej podnikateľskej činnosti - prevádzkovania predajne zmrzliny.

2./ Nájom sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov s platnosťou od 1.7.2024 do 30.6.2029.

## **čl. III. Výška nájmu**

1./ Výška nájmu za prenájom nebytových priestorov uvedených v časti I. bod 1./ tejto zmluvy vo výške **17,- €/ m<sup>2</sup>/rok** (17,- € x 41,18 m<sup>2</sup> = 700,- €) bola stanovená podľa § 9 odst. 2 písm. a) a § 9 a ods.1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe § 24 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce - Vnútorného predpisu č. 3/2024 zo dňa 4.5.2024. Ročný nájom spolu so zálohou na energie je vo výške **800,- €** ročne /nájomné 700,- €, energie 100,- €/.

2./ Výška nájmu za prenájom pozemku uvedeného v časti I. bod 2./ tejto zmluvy je vo výške **2,- €/m<sup>2</sup>/rok** (2,- € x 25 m<sup>2</sup> = 50,- €), a bola stanovená podľa § 9 odst. 2 písm. a) a § 9 a ods.1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe § 24 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce - Vnútorného predpisu č. 3/2024 zo dňa 4.5.2024. Ročný nájom je vo výške **50,- €** ročne.

3./ Celkom výška nájmu je teda **850,- € ročne** (nebytové priestory 700,- € + energie 100,- €, pozemok 50 €).

## **čl. IV. Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia**

1./ Nájomca sa zaväzuje uhradiť **nájomné** polročne vo výške **425,- €** (vrátane zálohy na el. energiu a dodávku tepla a dodávky vody) priamo na účet prenajímateľa, č. 2001625001/5600 vedený v Prima banke Slovensko, a.s., IBAN SK6856000000002001625001 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

2./ V prípade, že sa nájomca omešká s platbou, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania 0,01%, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

## **čl. V. Úhrada za služby spojené za užívanie priestorov**

1./ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať polročne zálohovo elektrickú energiu a dodávku tepla a dodávku vody vo výške **50,- €**.

2./ Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozdiel medzi zaplateným preddavkom (za dodávku elektriny a dodávku tepla) a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia od 1.1. do 31.12. daného roka, vzájomne vysporiadajú na základe vyúčtovania týchto nákladov, po predložení fotokópie vyúčtovania nájomcovi. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľovi. Vyúčtovaný rozdiel v prípade nedoplatku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. V prípade vzniknutého preplatku je prenajímateľ povinný vzniknutý rozdiel uhradiť nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania, len v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať splatnú pohľadávku. Ak bude prenajímateľ evidovať voči nájomcovi splatné pohľadávky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi písomne oznámi.

3./ Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa alebo zaplata do pokladne obce.

4./ V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania 0,01%, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

## **čl. VI. Technický stav priestorov**

Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom stojí a leží.

## **čl. VII. Ostatné podmienky**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca je povinný po vyzoznení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom elektrickej energie pod.).

7. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenajímateľom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

8. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

9. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak prenajímateľ zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1.700 €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.

10. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

12. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

13. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

14. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 170 € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na nájomné za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy, úpravy, doplnenie vonkajšieho a vnútorného vybavenia hradí zo svojho nájomca. Nájomca môže vykonať zmeny na predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

## **čl. VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiarно-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., 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) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., 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 z [§ 5 ods. 1.](#) zákona č. 116/1990 Zb..

5. Výpovedná lehota je 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

6. Nájomný pomer založený touto zmluvou je možné ukončiť aj pred uplynutím dojednaného času vzájomnou dohodou zmluvných strán.

7. V prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, resp. zo zákona č. 116/1990 Zb. zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomný pomer výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.

9. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

10. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

11. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

12. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

13. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

14. Súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov protokol o odovzdaní predmetu nájmu a živnostenský list nájomcu.

V Michalovej dňa 30.6.2024

V Michalovej 30.6.2024

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....  
**Ing. Terézia Tisovčíková**  
starostka obce

.....  
**Djevat Saliji**