

**ZMLUVA O NÁJME  
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

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

**prenajímateľom**

**Obec Bojná**, so sídlom 956 01Bojná, IČO: 00 310 239,  
zastúpená starostom obce Mgr. Jozefom Stankovským PhD.,

a

**nájomcom**

**Hrebík Jozef**, obchodné meno: HREZA, Jozef Hrebík, miesto podnikania : Bojná 454, 956 01 Bojná, IČO: 43633145, zapísanom v živnostenskom registri Obvodného úradu v Topolčanoch pod č.470-13412.

**I.**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Bojná, zapísanej Správou katastra v Topolčanoch na LV č. 1226 ako budova obce súp. č. 379 na pozemku parc. č. 2312/2, stavba -dom. V predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 86,80 m<sup>2</sup>, ktorú tvorí súčet podlahových plôch prenajímanej nehnuteľnosti, a to predajné priestory o výmere 45 m<sup>2</sup> a skladové priestory o výmere 41,8 m<sup>2</sup>.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel:  
- predaj potravín, rozličného tovaru, poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia s predajom na priamu konzumáciu – Potraviny Horné Mlyny.
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodou, plynovým kúrením.

**II.**

**Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú s účinnosťou od **1.7.2024 na jeden rok do 30.6.2025**
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

**III.**

**Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia**

1. Zmluvné strany dohodli výšku ročného nájomného nasledovne:  
Ročné nájomné činí : **2 000,- €**  
Mesačné nájomné celkom ..... **166,66,-€**

2. Platby nájomného sa budú vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, a to č. ú. SK91 0200 0000 0000 0362 0192 prípadne do pokladne Obce Bojná.

3. Nájomné sa platí mesačne a je splatné najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca.

4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného počas trvania nájmu pokiaľ dôjde k úprave VZN o poplatkoch za služby poskytované obcou Bojná.

#### **IV.**

#### **Úhrada služieb spojených s nájmom**

1. Spotreba elektrickej energie, plynu a vody nie je zahrnutá v nájomnom a bude uhrádzaná osobitne na základe faktúr vystavených ZSE, a.s. a SPP, a.s. a ZVS, a.s. podľa zmluvy nájomcu s dodávateľom.

2. Úhrada za služby spojené s nájmom /napr.elektřina, voda, plyn/ bude uhrádzaná vo výške skutočných nákladov po ukončení roka na základe vyúčtovacej faktúry.

3. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.

4. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento prenajímateľovi uhradiť najneskôr spolu s najbližším nasledujúcim nájomným. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento nájomcovi vrátiť, resp. započítať ho so splatným nájomným.

5. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom meradiel el. energie, plynu a vody.

6. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, údržbu chodníkov, prístupových komunikácií patriacich k nehnuteľnosti a udržiava okolie objektu v čistom a spôsobilom stave na prevádzkovanie letného sedenia / natiera lavičky a opíluje príľahlé kríky a stormy tak, aby neohrozovali občanov/.

#### **V.**

#### **Práva a povinnosti 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 hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu 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 akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude

uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný 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 sa mu oznámila jej potreba (čl. V. bod 4).

8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu 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.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 718/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcu, ktoré obe sú uvedené na prvej strane tejto zmluvy.

12. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.

13. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

15. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.

16. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti, a to v mieste na to určenom prenajímateľom.

17. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).

18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť s Miestnym úradom. 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, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3.

## VI.

### Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva 1

klúč, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom nájomcu.

2. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenájomca povinný ihneď oznámiť nájomcovi.

3. Nájomca je oprávnený na vlastný náklad a bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca vykonať zámenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi a súčasne mu v zalepenej, podpismi a pečiatkou nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenájomca na použitie kľúča podľa tohto bodu sa vzťahuje čl. VI. bod. 2.

## VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou prenájomca podľa § 9 ods.2 zák.č.116/1990 Zb.,
- c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák.č.116/1990 Zb.,
- d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenájomcom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.

2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli na výpovednej lehote trojmesačnej, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane, a to v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana.

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca najneskôr do 30.05. nasledujúceho roka pred skončením doby nájmu písomne požiadava prenájomca o predĺženie doby nájmu na ďalší rok za rovnakých podmienok.

3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 3 dní od písomného upozornenia po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:

- a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenájomca užívať iná osoba ako nájomca,
- b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenájomca akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.

4. Nájomca je povinný odovzdať prenájomcovi nebytové priestory najneskôr najbližší pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenájomcom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.

5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenájomca (čl. V. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenájomca pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenájomca súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

6. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, na ktorú sú platby nájomného vopred uhradené, je prenájomca povinný vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného, avšak s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. VII. bod 3. V prípade, že prenájomca má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.

7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenájomca oprávnený využiť práva prenájomca

vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

**VIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Bojnej, dňa 28.06.2024

Prenajíateľ :

Nájomca :

.....  
Mgr. Jozef Stankovský PhD.,  
starosta obce

.....  
Jozef Hrebík

