

## Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov : Mesto Sliač  
Sídlo : Letecká 1, 962 31 Sliač  
Právna forma : mesto  
Zastúpené : Ing. Mgr. et. Mgr. Ľubica Balgová, primátorka mesta  
IČO : 00 320 277  
Údaje k DPH : nájomca nie je platiteľ DPH  
Doplňujúce údaje k DPH : nájomca nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH  
Číslo účtu IBAN : SK80 7500 0000 0040 0332 9838  
(ďalej „Prenajíateľ“)

Nájomca :

Názov : OTESY spol. s r. o.  
Zastúpený : Ing. Jozef Baran, konateľ spoločnosti  
Sídlo : Horná 34/A, 974 01 Banská Bystrica  
IČO : 46 006 982  
DIČ : 2023195526  
Doplňujúce údaje k DPH : SK2023195526  
Číslo účtu IBAN : SK58 0900 0000 0003 0574 7906

### Čl. II.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici Nová v Sliači vo výmere 185,86 m<sup>2</sup> pozostávajúcej z obchodných priestorov o výmere 135,15 m<sup>2</sup>, skladových priestorov a dennej miestnosti o výmere 31,92 m<sup>2</sup> a zádveria, obslužnej chodby so sociálnym zariadením o výmere 18,79 m<sup>2</sup>.
2. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu označený v čl. II bod 1) tejto zmluvy za účelom zriadenia a celoročného prevádzkovania maloobchodnej predajne potravinárskeho a s ním súvisiaceho tovaru podľa vlastného maloobchodného formátu.

### Čl. III.

#### Doba nájmu

1. Zmluva sa dojednáva na dobu určitú do 30. novembra 2028.
2. Nájomca preberá nebytové priestory do užívania 1. decembra 2024.

#### Čl. IV.

#### Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške 388,11 €/mesačne. Spolu za predmet nájmu ročne 4 657,36 €.
2. V platbe nájomného nie sú zahrnuté služby spojené s užívaním prenajatého priestoru za dodávku elektrickej energie, vodné, stočné a zrážky. Tieto bude Nájomca platiť mesačne na základe predpisu zálohových platieb a nájomného, ktorý prenajímateľ doručí nájomcovi do 31. januára kalendárneho roka.
3. Výška ročných platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a následne ich predpis na nasledujúci kalendárny rok sa môžu zmeniť na základe vyúčtovania skutočnej spotreby energií a platieb za predchádzajúci kalendárny rok v závislosti od výšky preplatku alebo nedoplatku za ich dodávku.
4. Pri podpise zmluvy prenajímateľ doručí Nájomcovi predpis zálohových platieb na rok 2025.
5. Nájomca je povinný podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Sliač č. 09/2021 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady oznámiť Prenajímateľovi správcovi tohto poplatku vznik začatia užívania predmetu nájmu.
6. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví faktúry. Splatnosť faktúry je na základe splátkového kalendára, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou faktúry. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre.
7. Prvá fakturácia nájomného za obdobie 12/2024 odo bude vykonaná najneskôr do siedmich (7) od podpisu zmluvy. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.
8. Na začiatku každého kalendárneho roku, vždy od 1. januára trvania doby nájmu, sa nájomné zvýši úmerne podľa zvýšenia medziročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok počítanej zo spotrebiteľských cien meranej Štatistickým úradom Slovenskej republiky (index). Základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je nájomné platené za predchádzajúci kalendárny rok, bez ohľadu na zľavy nájomného alebo právo nájomcu na neplatenie nájomného.
9. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou nájomného za najbližšie nasledovné obdobie. Pre zmenu výšky nájomného podľa tohto bodu nie je potrebný osobitný súhlas strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto zmluve. Pre vylúčenie pochybností nájomné môže byť v dôsledku indexácie podľa tohto bodu len zvýšené, nikdy nie znížené. V prípade, že index spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok bude zverejnený po 1. januári daného kalendárneho roka príslušné zvýšenie nájomného od 1. januára sa pripočíta k najbližšej platbe nájomného po zverejnení indexu.
10. Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V Zmluvy.
11. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z

omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

## Čl. V.

### Ukončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť zmluvný vzťah kedykoľvek písomnou dohodou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak :
  - a) Nájomca užíva Predmet nájmu 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) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - e) Nájomca vykoná stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Výpovedi musí predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak :
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
  - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.
6. Zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená zmluvnej strane.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy najneskôr však do troch (3) pracovných dní od nadobudnutia účinnosti protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi.
2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účel uvedený v čl. II. Zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V Zmluvy.
3. Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z.

o požiarnej prevencii. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.

4. Prenajímateľ zabezpečí poistné krytie možných poistných rizík (požiar, živel, voda) hroziacich Predmetu nájmu na svoje náklady.
5. Akékoľvek stavebné úpravy na Predmete nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Ak zistí Prenajímateľ porušenie tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle čl. V tejto Zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ zároveň právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojmesačného nájomného. Zmluvné strany prehlasujú, že dojednaná zmluvná pokuta vzhľadom na rozsah, charakter a dôležitosť zabezpečovaného záväzku nie je neprimerane vysoká. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky bezodkladne vyrovnáť v plnom rozsahu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady, bez nároku na ich refundáciu zo strany Prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V. Zmluvy.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu, spôsobu jeho využívania a vykonania jeho inventarizácie. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zo strany Prenajímateľa, zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie Predmetu nájmu vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky Predmetu nájmu. Súčasne sa Nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na Predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám Predmet nájmu na odpredaj, resp. na iné využitie (napr. nájom).
9. Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady
10. Nájomca je povinný umožniť na Predmet nájmu vstup oprávneným zamestnancom Prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na Predmete nájmu.

11. Nájomca môže na Predmete nájmu umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve. Ďalšie označenie sa bude považovať za reklamu a bude predmetom samostatnej zmluvy.
12. Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. V prípade zistenia rozdielneho stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie Predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

## Článok VII.

### Osobitné dojednania

1. Nájomca je oprávnený uskutočniť v prenajatých priestoroch stavebné a dispozičné úpravy v rozsahu a spôsobom, ktoré považuje za nevyhnutné na dosiahnutie účelu nájmu.
2. Nájomca zrealizuje na svoje náklady v prenajatých priestoroch úpravy podľa vopred dohodnutej špecifikácie s Prenajímateľom a jeho predchádzajúceho súhlasu v lehote odo dňa otvorenia prevádzky maloobchodnej predajne pre verejnosť.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi v rámci vykonania uprav riadne a včas primeranú súčinnosť, najmä zabezpečiť istenie 40A/3 fázy, bod napojenia pre vodu, odpad a elektrinu, umožniť na tieto účely a počas trvania nájmu priestorov nájomcovi prístup pre zásobovacie vozidla.
4. Zmluvné strany sa pre prípad skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu dohodli na vylúčení aplikácie § 667 ods. 1 zákona č. 40/21964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, to znamená, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy priestorov resp. ich zhodnotenia, ani na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota priestorov. Uvedené dojednanie vyjadruje pre prípad skončenia nájmu ekonomické aspekty dôvodov, ktoré viedli k dojednaniu celého obsahu nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, vrátane výšky nájomného a prípadného vlastného spotrebovania<sup>6</sup> (konzumácie) zhodnotenia priestorov nájomcom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že takto dohodnuté osobitne dojednania sa primerane spravujú príslušnými ustanoveniami zákona c. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov týkajúcich sa zmluvy o dielo a ostatných príslušných ustanovení tohto zákona.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy prenajímateľ ešte neodovzdal nájomcovi priestory do užívania. Zmluvne strany sa dohodli, že prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi a nájomca od prenajímateľa preberie priestory pre potreby prípravy úprav dna 30.11.2024.

## Čl. VIII.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá Zmluvu vypracovala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov v nej uvedených a to na účely jej vypracovania, evidovania a predloženia príslušným orgánom, ktoré budú o nich a na ich základe rozhodovať alebo overovať ich údaje. Pri spísaní tejto Zmluvy boli použité tieto

osobné údaje: meno, priezvisko, titul, trvalé bydlisko. Súhlas zmluvných strán so spracovaním osobných údajov je vyjadrený ich podpismi.

2. Zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; ak ju oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán nepodpíšu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a 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.
4. Ak nie je možné doručiť písomnosť jednej zo zmluvných strán na ich adresu uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa považuje za doručenú v deň nedoručenej zásielky tej zmluvnej strane, ktorá ju druhej zmluvnej strane odoslala, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej sa písomnosť doručuje, o tom nedozvie.
5. Všetky oznámenia medzi zmluvnými stranami, vrátane návrhov, žiadostí či informácií, ktoré sa vzťahujú k tejto zmluve a vzťahom z nej vyplývajúcim alebo ktoré majú byť urobené na základe zmluvy prípadne v súvislosti s ňou, musia byť urobené v písomnej forme a doručené druhej strane.
6. Zmeny a doplnky Zmluvy je možné vykonať iba písomnou formou očíslovanými dodatkami podpísanými všetkými jej účastníkmi.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvou je vysporiadaný celý ich vzájomný vzťah súvisiaci s predmetom nájmu a že voči sebe nemajú žiadne ďalšie vecné ani finančné nároky ako v zmluve uvedené.
8. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne inými platnými právnymi predpismi v Slovenskej republike.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných rovnopisoch.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna, určitá a zrozumiteľná, že nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená, úkon je urobený v predpísanej forme, že sa s dodatkom riadne oboznámili, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním, na znak čoho ho vlastnoručne podpísali.

V Sliachi, 28.11.2024

Prenajímateľ:

Mesto Sliach

Ing., Mgr. et Mgr. Ľubica Balgová, MBA, LL.M.  
primátorka mesta

V Sliachi 28.11.2024

OTESY, spol. s r.o.  
Horná 34/A

Nájomca:

OTESY spol. s r.o.

Ing. Jozef Baran  
konateľ spoločnosti