

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2023

uzavretá v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v platnom znení a v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

### Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Bzenov  
Sídlo: Bzenov č. 38, 082 42 Bzenov  
IČO: 00 326 895  
konajúca osoba: Martin Papcun – starosta obce  
bankové spojenie: SK35 0200 0000 0000 1682 0572

*(ďalej len „prenajíateľ“)*

a

**Nájomca:** CINKOS, s.r.o.  
Miesto podnikania: Bzenov 60, 082 42 Bzenov  
IČO: 55385338  
Konajúca osoba: Matej Marcinko – konateľ spoločnosti

*(ďalej len „nájomca“)*

uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

### Článok 1.

#### Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Obecného úradu v Bzenove so súp. č. 38, na adrese: Bzenov č. 38, v okrese: Prešov, obec: Bzenov, k.ú.: Bzenov, evidovanej v Katastri nehnuteľností Okresného úradu Prešov na LV č. 315, Predmetom nájmu sú nasledovné nebytové priestory, nachádzajúce sa na 1. poschodí budovy:
  - predajné priestory o výmere 43,48 m<sup>2</sup>,
  - ostatné plochy o výmere 24,52 m<sup>2</sup>,
  - balkón o výmere 18 m<sup>2</sup>,**t.j. nebytové priestory spolu o výmere 86 m<sup>2</sup>.** *(ďalej len „predmet nájmu“)*
2. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi vyššie uvedené priestory do užívania ako priestory používané na prevádzkovanie podniku v oblasti cukrárenskej výroby.
3. Zmena účelu nájmu je možná len na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, v podobe písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že je riadne oboznámený s technickým a právnym stavom nehnuteľnosti a predmetom nájmu a prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na

užívanie na dohodnutý účel. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že nemá voči právnemu stavu nehnuteľnosti a predmetu nájmu žiadne výhrady a námietky.

5. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

## **Článok 2.**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.09.2023.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
  - c) výpoveďou zo strany nájomcu,
  - d) zánikom predmetu nájmu,
  - e) okamžitým skončením nájmu podľa článku 2. bod 4., bod 5. tejto zmluvy.
3. V prípade výpovede z nájomného vzťahu, táto môže byť daná nájomcom i prenajímateľom aj bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže pristúpiť k okamžitému skončeniu nájmu v prípadoch, ak
  - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca je viac ako 30 dní v omeškaní s platením dojednaných splátok nájomného a úhrad za služby poskytované s nájmom,
  - c) nájomca hrubým spôsobom narušuje klud a poriadok,
  - d) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže pristúpiť k okamžitému skončeniu nájmu v prípadoch, ak
  - a) prenajatý priestor sa stane bez zavinenia nájomcu trvale alebo dlhodobo (viac ako 30 dní) nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
  - b) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať prenajatý priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo zabezpečovať riadne plnenie služieb poskytovaných s užívaním prenajatého NP (dodávky elektriny, vody, kúrenia). Za hrubé porušenie sa pre tento účel považuje, ak porušovanie povinností prenajímateľa trvá viac ako 30 dní.

## **Článok 3.**

### **Nájomné a jeho splatnosť**

1. Nájomné za priestory uvedené v čl. 1. bod 1. tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške: predajné priestory 4,- € / 1 m<sup>2</sup> mesačne, ostatné plochy 3,- € / 1 m<sup>2</sup> mesačne, balkón 0,80 € / 1 m<sup>2</sup> mesačne, t.j. za celý rozsah prenajatej plochy vo výške **261,88 € mesačne.**

2. Nájomné je splatné mesačne vopred najneskôr do 7-eho dňa v mesiaci, a to vkladom alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa č. SK35 0200 0000 0000 1682 0572.
3. V nájomnom je už zahrnutá úhrada za vykurovanie predmetu nájmu. Spotrebu elektrickej energie si bude uhrádzať nájomca sám, a to na základe individuálneho merania vlastným elektromerom. Úhrady za vodné a stočné bude nájomca uhrádzať štvrťročne a odvoz komunálneho odpadu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi ročne.
4. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zvýšiť výšku nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to v prípade zvýšenia dodávateľských cien týchto plnení (plyn, vodné a stočné, elektrická energia).

#### **Článok 4.**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
2. Štatutárny zástupca prenajímateľa alebo nimi osobitne splnomocnené osoby sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je prenajímateľ oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
3. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
4. Po ukončení zmluvného vzťahu nájomca prevzaté priestory vráti prenajímateľovi protokolárne v stave, v akom ich prevzal alebo so súpisom vopred dohodnutých zmien s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### **Článok 5.**

##### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca uhrádza všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor (ani jeho časť) do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje v prípade ukončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prebral na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo, alebo nad rámec obvyklého opotrebovania nehnuteľnosti.
6. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.

7. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo/miesto podnikania, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia resp. zrušenie registrácie za platiteľa DPH a pod.).
8. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.
9. Za materiálové a finančné hodnoty v prenajatých priestoroch zodpovedá sám nájomca.
10. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečiť náhradné kapacity.
11. Nájomca je povinný pri vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrickej energie a pod.).
12. V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
13. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením informačnej tabule nájomcu v priestoroch prenajímateľa s tým, že nájomca je povinný vopred požiadať o určenie miesta na umiestnenie informačnej tabule, ktorú si zabezpečuje na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný bez prietahov odstraňovať závady v schodnosti chodníkov prilahlých k predmetu nájmu, pokiaľ tieto závady vznikli najmä znečistením, poľadovicou alebo snehom. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli porušením tejto povinnosti v celom rozsahu.

## **Článok 6.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom na základe vzájomnej dohody. Zmenu zo strany nájomcu možno vykonať len na základe písomnej žiadosti nájomcu k 1. dňu nasledujúceho mesiaca po doručení žiadosti o zmenu.
3. Táto zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Ak je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo sa takým stane nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.

4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, každý zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie zmluvy.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka alebo nájomcu, a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

V Bzenove, dňa 31.08.2023

za pro

.....  
Obec  
Martí

za nájomcu:

