

## ZMLUVA O PRENÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** **OBEC Závod**  
**Obecný úrad Závod**  
Sokolská 243, 908 72 Závod  
IČO: 00 310 158  
Zastúpená: Ing. Peter Vrablec, starosta obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Mária Gállová**  
So sídlom: Družstevná ulica č. 65, 908 72 Závod  
IČO: 46144188

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

### Čl. I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – v budove domu služieb - nájomný priestor č. 4 o výmere 36,46 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v budove obchodu a služieb, Štúrova ul. č. súp. 758, v obci Závod, na pozemku parc. č. 454/1, pozemok vedený Okresným úradom, katastrálnym odborom Malacky, na liste vlastníctva č. 1465, pre obec Závod, katastrálne územie Závod.
2. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu sa skladá z týchto miestností: Priestor predajne, sklad + WC. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť.

### Čl. II.

#### Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, na účely: **Maloobchodný predaj – záhradkárske potreby**. Prenájom schválilo Obecné zastupiteľstvo v Závode uznesením OZ č. 69/2017 zo dňa 14.12.2017.

### Čl. III.

#### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 1. 5. 2018 do 31. 12. 2020 s možnosťou predĺženia prednostne s nájomcom.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené vo vzájomne dohodnutej lehote, pokiaľ dohodnutá lehota nie je platí, že najneskôr do 10 kalendárnych dní pri vadách, ktorých oprava / odstránenie znesie odklad a pri vadách, ktorých včasné odstránenie môže spôsobiť na predmete nájmu škodu, tak v deň zistenia vady, najneskôr nasledujúci pracovný deň.

## **Čl. IV. Nájomné**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa stanovuje podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Závod o výške nájmu za prenájom pozemkov, bytových a nebytových priestorov vrátane dodatkov vo výške 29,- EUR/1 m<sup>2</sup>/rok, t. j. v celkovej výške: 1057,34 EUR (slovom: jedentisícpäťdesiatšedem eur tridsaťštyri centov) prenajatej plochy/rok.

### **Ročná úhrada:**

Nájomné 1057,34 EUR

### **Štvrťročné úhrady:**

Nájomné 1. štvrťrok – 264,33 EUR  
Nájomné 2. štvrťrok – 264,33 EUR  
Nájomné 3. štvrťrok – 264,34 EUR  
Nájomné 4. štvrťrok – 264,34 EUR  
Preddavok na elektrinu – štvrťrok 50,00 EUR

2. Nájomné je splatné štvrťročne, a to najneskôr do 15-teho dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka (do 15. februára, 15.mája, 15. augusta, 15. novembra) i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa č. ú. v tvare IBAN: SK97 5600 0000 0032 0325 0003 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť jednostranne nájomné v prípade, ak obec Závod schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne a nájomca je povinný takúto zmenu bez ďalšieho akceptovať, s čím nájomca súhlasí.

4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti, až do dňa zaplatenia omeškanej sumy v plnej výške.

## **Čl. V. Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov**

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávku pitnej vody vrátane stočného, dodávku elektrickej energie, dodávku plynu.

2. Úhrada za služby spojené s nájmom bude uhrádzaná bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle 1x ročne – elektrina a plyn, obvykle 2x ročne – voda a stočné na základe predložených vyúčtovacích faktúr podľa skutočnej spotreby, ktoré je nájomca povinný zaplatiť počas doby splatnosti faktúr.

## **Čl. VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

## **2. Prenajímateľ je oprávnený:**

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

## **3. Nájomca je povinný:**

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 150,- EUR mesačne,
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 150,- EUR / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- c) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena, začatie reštrukturalizačného alebo konkurzného konania, začatie likvidácie spoločnosti a pod. /
- d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnej výške a je povinný ju bezodkladne po vyčíslení prenajímateľom prenajímateľovi uhradiť.

**4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.**

**5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.**

**6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.**

## **Čl. VII. Skončenie nájmu**

**1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca alebo prenajímateľ najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu písomne neoznámia druhej zmluvnej strane, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalšie 3 roky.**

**2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.**

**3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.**

**4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.**

**Čl. VIII.**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1999 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

4. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, 1x pre prenajímateľa a 2x pre nájomcu.

V Závode, dňa 25. 4. 2018

.....  
Prenajímateľ

.....  
nájomca

**Prílohy:**

1. List vlastníctva
2. Situačný náskres