

# Nájomná zmluva (zákon č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov)

## Čl. I Zmluvné strany

### Prenajímateľ:

Obec Záborské Zastúpená Kristínou Maliňákovou, starostkou obce  
IČO: 00328014  
Bank. Spojenie: Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Prešov,  
číslo účtu: IBAN SK82 0200 0000 0000 2102 1572  
(ďalej ako prenajímateľ)

a

### Nájomca:

R-KOLL s.r.o  
Lipovce 257, 082 36 Lipovce  
Zastúpený : Richardom Kollarčíkom, konateľom  
IČO: 50 646 931  
Bankové spojenie: č. ú. SK42 0900 0000 0051 7828 5077, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu  
v Prešove odiel : Sro, vl.č. 33898/P  
(ďalej ako nájomca)

sa dňa 26.4.2021 dohodli na uzavretí tejto **zmluvy**:

## Čl. I

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Prešov, v obci Záborské, v katastrálnom území Záborské, vedenej Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, na LV č.335, ako stavba so súpisným číslom 157, postavená na parcele registra „C“ parcelné číslo 286, druh stavby: budova pre kultúru a na verejnú zábavu, popis stavby: spoločenská miestnosť, vlastnícke právo zapísané pod B1 v 1/1.

## Čl. II

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v Čl. I. so samostatným vchodom.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je 67,55 m<sup>2</sup>, z toho je podlahová plocha:
  - a) miestnosť č. 1 – 59,80 m<sup>2</sup>
  - b) miestnosť č. 2 – 3,5 m<sup>2</sup>
  - c) miestnosť č. 3 – 2,00 m<sup>2</sup>
  - d) miestnosť č. 4 – 2,25 m<sup>2</sup>
  - e) krytá terasa + 50 m<sup>2</sup> vydláždenej plochy pri opornom múre

Prenajímané priestory sú novo zrekonštruované a sú vybavené :

- Podlahovým kúrením napojeným na samostatným plynový kotol so samostatným podružným meračom spotreby plynu.
- Vodovodnou prípojkou a vodovodnými rozvodmi s podružným meračom spotreby vody.
- Kanalizačnou prípojkou napojenou na obecnú kanalizáciu.

- Elektrickými rozvodmi, napojenými na samostatné podružne meranie spotreby el. energie.
- Priestory nie sú vybavené svietidlami, tieto si nájomca obstará a inštaluje na vlastné náklady.
- Priestory sú vymaľované, následne maľby si zabezpečí podľa vlastných predstáv a na vlastné náklady nájomca.

Nájomca bude prenajaté priestory využívať na účely prevádzkovania pohostinského zariadenia.

Nájomca pozná stav prenajímaných priestorov a v takom stave ich preberá. Nájomca si na vlastné náklady upraví a vybaví inventárom priestory tak, aby vyhovovali podmienkam jeho podnikania a vyhovovali potrebným normám v predmete podnikania nájomcu.

### **Čl. III**

#### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s 3 ročnou opciou a začína dňom 15.5. 2021.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splatného nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní,
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo strán v 2 mesačnej výpovednej lehote z dôvodu ak:
    - 1, Nájomca stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
2. Prenajatý priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
3. Prenajímateľ alebo nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti v zmysle tejto zmluvy vrátane neuhradeného nájomného.

### **Čl. IV**

#### **Nájomné a úhrada za služby**

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške 3 960,00 € (slovom Tritisícdeväťstošesťdesiat eur) ročne. Mesačne nájom predstavuje čiastku 330,00 €. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe ročnej faktúry od prenajímateľa v mesačných splátkach vždy do 15. dňa bežného mesiaca. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dodatkom k zmluve prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného podľa ročnej miery inflácie.
2. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi okrem nájmu skutočné náklady na spotrebované médiá podľa skutočnej spotreby na podružných meračoch plynu, vody a el. Energie (ktoré nainštaluje obec na svoje náklady), v cenách platných v čase odberu vrátane DPH. Obec nie je platcom DPH. Nájomca bude uhrádzať tieto platby na základe fakturácie od a to štvrťročne.
3. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
4. Úhrady vykoná nájomca platbou na účet prenajímateľa č. ú.: SK82 0200 0000 0000 2102 1572. V prípade omeškania platby je nájomca povinný uhradiť poplatok z omeškania vo výške 0, 05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, napr. vymaľovanie prenajatých priestorov, nátery okien a dverí, zasklievanie okien, dezinfekciu, dezinfekciu a de-ratizáciu, opravu a výmenu zámkov, zástrčiek, zásuviek svietidiel a pod.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Korešpondencia sa doručuje na adresu: **R-KOLL s.r.o., Lipovce 257, 08236 Lipovce**. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.
6. Nájomca je povinný od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine a podobne).
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru. Zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené.
9. Prenajímateľ, alebo ním určené písomne splnomocnené osoby, majú právo prístupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
11. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
  - a) V prípade vyhlásenie núdzového stavu, resp. nariadenia vlády zatvoriť prevádzku je prenajímateľ povinný odo dňa zatvorenia prevádzky poskytnúť nájomcovi zľavu vo výške 50% z nájomného až do ukončenia platnosti zákazu prevádzkovať pohostinskú činnosť.
  - b) V prípade že nájomca nebude môcť využívať vnútorné priestory z dôvodu nariadenia vlády a opatrení proti šíreniu COVID-19 poskytne prenajímateľ zľavu z nájomného vo výške 30%.
12. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní od vyúčtovania.
13. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený (z dôvodu ktorý sám nemôže ovplyvniť tzv. "vis maior „) 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 zabezpečovať náhradné kapacity. Prenajímateľ sa zaväzuje uvedené obmedzenie príp. vylúčenie prevádzky odstrániť bezodkladne na svoje náklady.

V prípade, ak nedôjde k odstráneniu uvedených vzniknutých prekážok a obmedzení v lehote najneskôr 30 dní, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

14. Nájomca môže umiestniť reklamu a označovania firmy na budove resp. na inom mieste podľa dohody s prenajímateľom a s jeho predchádzajúcim súhlasom.
15. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr).
16. Nájomca má po dohode s prenajímateľom právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice, zásady nakladania s odpadmi a zodpovedá za čistotu a hygienu .
18. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
19. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.
20. Nájomca sa zaväzuje upratovať sneh pred vstupom do prenajatých nebytových priestorov a plôch , ktoré sú predmetom zmluvy o nájme. Zakazuje sa parkovanie áut na vydláždených plochách.
21. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.
22. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
23. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má objekt poistený na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady.
24. Súčasťou tejto zmluvy je aj fotodokumentácia prenajímaných priestorov ako doklad o stave priestorov v čase uzavretia zmluvy a jej prípadného ukončenia.

## **ČI. VII.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu, 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.
2. Nájomca ručí prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám alebo osoby jemu blízke, jeho zamestnanci a osoby v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.

**Čl. VIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán , ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia Zákonom 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.  
Účinnosť nadobúda dňom 15.5.2021
3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou na základe vzájomnej dohody.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
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.

Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom obdrží každá zmluvná strana. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je kópia výpisu z obchodného registra nájomcu, fotodokumentácia priestorov

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

**Prílohy:**

1. Výpis z obchodného registra nájomcu
2. Fotodokumentácia priestorov (stav podružných meračov energií)