

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 1/2020

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

**Prenajímateľom: OBEC RAJČANY** v zastúpení starostky obce Rajčany Márie Švecovej

Sídlo: Rajčany 129, 956 32 Rajčany

Bankové spojenie: Primabanka a.s. Slovensko

Číslo účtu: SK79 5600 0000 0009 1751 4003

IČO: 00311022

a

**Nájomcom: Jozef Kováčik - JK Brašnárstvo – majiteľ**

Sídlo: Livinské Opatovce 108, PSČ 956 32

Bankové spojenie: Tatra Banka

Číslo účtu:

IČO : 44 314 302

DIČ : 1079412884

I.

## Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Rajčany zapísanej na LV č. 321 ako zastavané plochy a nádvoria, súp. č. 118, na pozemku parc. č. 126/1.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor o celkovej výmere 70 m<sup>2</sup>.

Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na prevádzkovanie : výroba kožených a kožušinových výrobkov a predajňa týchto výrobkov.

II.

## Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.1. 2021 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

### III.

#### Výška nájmu, splatnosť a spôsob platenia

Výška nájmu je stanovená v zmysle Uznesenia OcZ č. 132/IX/2020 zo dňa 21.9.2020 na sumu 127,00 €

Je povinný hradiť všetky energie / plyn, voda, elektrina, vývoz žumpy, / revízie a drobné stavebné opravy súvisiace s užívaním priestorov.

Platby nájomného bude nájomca vykonávať mesačne vo výške 127,00 € za mesiac január až december vopred pravidelne bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na č. ú. Obce Rajčany vedenom v Primabanke a.s. Slovensko č.ú.SK79 5600 0000 0009 1751 4003, vždy do 15. dňa každého mesiaca príslušného roka.

### IV.

#### Sankcie

1. Za nájomné neuhradené v termíne a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy bude obec uplatňovať voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nar. vl. č. 87/1995 Z.z..
2. Prenajímateľ môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1% z dlžnej sumy, minimálne 166 €.

### V.

#### Úhrada za služby spojené s nájmom

Spotrebu nákladov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov - vodné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi podľa skutočného stavu spotreby vody, na základe fakturovanej sumy Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou 1 x za polrok. Faktúra je splatná do 14 dní po jej doručení nájomcovi.

Elektrickú energiu a plyn bude hradiť nájomca na základe faktúr vystavených Energiou 2 a SPP.

Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu priamo u OBCE Rajčany.

### VI.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

##### (A) Nájomca je povinný:

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné a ostatné úhrady riadne a včas.
3. Udržovať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu. V prípade zanedbania tejto povinnosti a zavinenia škody aj z nedbanlivosti, zodpovedá za takto vzniknutú škodu a túto uhradí prenajímateľovi po jej vyčíslení.
4. Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
5. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať, je povinný umožniť ich vykonanie a strpieť obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s realizáciou opráv a prác.
6. Bez zbytočného odkladu najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
7. Oznamovať prenajímateľovi písomne potrebu vykonania generálnych opráv, ktorých nevykonanie by spôsobilo značné škody na majetku obce, a to v termíne do 30. 9. príslušného kalendárneho

roku na OcÚ Rajčany. Generálne opravy sú: zateplenie obvodového plášťa a strechy, rekonštrukcia vykurovacej sústavy, strechy a bleskozvodu, výmena rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie.

8. Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenajímateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade, že nepovolenou stavebnou alebo inou nepovolenou činnosťou nájomcu vykonávanou na predmete nájmu, vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky alebo škoda, nájomca sa zaväzuje tieto záväzky a škodu vyrovnáť v plnom rozsahu.
9. Udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným, protipožiarnym a hygienickým predpisom a zodpovedá za ich dodržiavanie. Zaväzuje sa spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany v rozsahu podľa zák. č. 42/1994 Z. z. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému subjektu vrátane subjektu založeného nájomcom alebo samotnému nájomcovi pri zmene právnej formy podnikania z obchodnej spoločnosti na fyzickú osobu.
11. Nie je oprávnený zriadiť v predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania, ani nie je oprávnený dať súhlas k týmto úkonom inému subjektu.
12. Zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích a nájomných práv v nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nachádza.
13. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom.
14. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.)
15. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, adresy, sídla, právnej formy podnikania, konateľstva, bankové spojenie, vstup do likvidácie, vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu, nariadenie exekúcie.
16. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia nájomného vzťahu ku dňu skončenia v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Opis stavu predmetu nájmu vrátane opisu stavu na meračoch energií bude uvedený v odovzdávajúcom protokole spísanom zmluvnými stranami. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od jeho odovzdania nájomcovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.
17. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly vrátane vykonania inventarizácie v prítomnosti nájomcu.
18. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 24 hodín oznámiť prenajímateľovi každú poistnú udalosť na predmete nájmu.

**(B) Prenajímateľ :**

1. Je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu a kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
3. Je povinný zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení OcZ v súlade s rozpočtom obce pre príslušný kalendárny rok a odstraňovanie závad, ktorých vykonávanie nenáleží k povinnostiam nájomcu.

4. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv a inventarizácie.
5. Je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu (napr. havária, požiar atď.), vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
6. Vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase uzatvorenia tejto zmluvy poistený pre prípad poškodenia živelnou udalosťou. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistenie prenajímateľa sa nevzťahuje na majetok nájomcu a na zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou nájomcu v nebytových priestoroch.

## VII.

### Osobitné dojednania

1. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu prenajímateľa a nájomcu uvedenú v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného platného k 31.12. bežného roka o oficiálnu mieru inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k tejto nájmovej zmluve, ktorý bude predložený prenajímateľom nájomcovi do 31.2. príslušného roka, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.
3. Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení nájomného vzťahu.

## VIII.

### Skončenie nájmu

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť :

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods. 2 písm. a,b/zák. č. 116/1990 Zb. s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac.
3. Výpoveďou účastníkov bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
4. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Jednostranným odstúpením prenajímateľa od zmluvy:
  - Pri porušení povinnosti nájomcu uvedených v článku VI. A bod 1,3,4,5,6) tejto zmluvy
  - ak nájomca mešká s úhradou alebo úhradou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu viac ako 30 dní.
6. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku uloženú na pošte, aj keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

IX.

**Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného v prípade zmien platných právnych predpisov (zákony, vyhlášky, cenové výmery, VZN obce, uznesenie OcZ).
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, bez omylu, bez tiesne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
4. Nájomná zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, 2x pre nájomcu a 2x pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona číslo 211/2000 Z. z.
6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 1.1.2021.

V Rajčanoch, dňa 20.11.2020

OBEC RAJČANY

Mária Švecová

Starostka obce



Jozef Kováčik - JK Brašnárstvo

vo  
32

ICO: 44 314 302