

**NÁVRH**  
**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

medzi

**Prenajímateľ:** Obec Krakovany  
Nám. sv. Mikuláša 406/4, 922 02 Krakovany  
IČO: 312 681  
Zastúpený: Mgr. František Klinovský, starosta obce  
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s.  
Č. účtu: 5206845001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** .....

IČO: .....  
zapísaný v živnostenskom registri .....

Bankové spojenie: .....  
Č. účtu: .....

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

### I. Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov prevádzky Piváreň „U notára“ a príslušného pozemku s terasou a skladových priestorov v obci Krakovany na ulici Námestie sv. Mikuláša 186/2. Uvedené nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 1365 k.ú. Krakovany.

1.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory o celkovej výmere 180 m<sup>2</sup> a 37,53 m<sup>2</sup> – sklad, ktoré sa nachádzajú v budove súpisné číslo: 186/2, postavenej na časti pozemku parc. č.: 271/1 a pozemky/časti pozemkov parc. č. 271/1 a 271/3 o výmere spolu 209 m<sup>2</sup>, ktoré nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, odbor katastrálny, na LV č. 1365, obec Krakovany, katastrálne územie Krakovany (ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

1.3. Prenajaté nebytové priestory pozostávajú z 9 miestností, a to:

- 2 miestnosti tvoriace kaviarenský a reštauračný priestor
- 2 obslužné priestory
- prípravný priestor
- skladový priestor

- 2 sociálne zariadenia.
  - Samostatný sklad
- 1.4. Nájomca preberie nebytové priestory v stave v akom sa nachádzajú, ktorý stav mu je dobre známy a plne zodpovedá za škody v prenajatých priestoroch spôsobené počas ich užívania, alebo za škody spôsobené na susedných objektoch zavineným konaním, alebo z nedbanlivosti i treťou osobou (klientom). O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude medzi stranami spísaný príslušný protokol, v ktorom bude uvedený najmä stav nebytových priestorov ako aj súpis príslušenstva (s výnimkou hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu) nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v čl. I. tejto zmluvy užívať na prevádzkovanie kaviarenských a reštauračných služieb, pričom všetky potrebné povolenia k umiestneniu prevádzky v súlade s právnymi predpismi zabezpečuje nájomca.
- 2.2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

## III. Nájomné

- 3.1. Nájomné za užívanie predmetu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške ..... **EUR (slovom: ..... eur) mesačne**. Nájomné je splatné mesačne do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa platí nájomné, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa. Na každé mesačné nájomné vystaví prenajímateľ nájomcovi osobitnú faktúru – daňový doklad.
- 3.2. Povinnosť platiť nájomné vzniká dňom 1.10.2020 Prvá úhrada nájomného je splatná do 15.10.2020.
- 3.3. V cene nájomného nie sú zahrnuté úhrady nájomcu za spotrebu energií (voda, plyn, elektrina). Nájomca si zabezpečí dodávku energií prostredníctvom vlastných odberných miest a úhradu za spotrebu médií bude platiť priamo ich dodávateľom.
- 3.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne aktualizovať výšku nájomného výškou inflačného koeficientu za predchádzajúci kalendárny rok zverejneného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, počnúc od 1.1.2021. Indexom pre výpočet navýšenia bude miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien pre Slovenskú republiku za predchádzajúci rok. Nájomca súhlasí s takýmto navýšením nájomného. Navýšenie nájomného ako je uvedené v tomto odseku sa vyfakturuje spätne od 1. januára roku zverejnenia príslušného inflačného koeficientu Štatistickým úradom Slovenskej republiky, t.j. po prvýkrát od 1.1.2021
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku - kauciu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, t.j. sumu vo výške 2190,- EUR. Táto finančná zábezpeka je určená výhradne na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa podľa tejto zmluvy: kedykoľvek sa nájomca dostane do omeškania s plnením svojich splatných platobných povinností v zmysle tejto zmluvy, bude prenajímateľ oprávnený uspokojiť splatnú pohľadávku zápočtom na kauciu. Prenajímateľ následne nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne oznámi

vykonanie zápočtu a nájomca bude povinný do desiatich pracovných dní odo dňa doručenia predmetného oznámenia sumu kaucie doplniť do pôvodnej výšky; v prípade nesplnenia tejto povinnosti bude prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje posledným dňom mesiaca, v ktorom bolo odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu doručené nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi kauciu v celej výške, bez úročenia, a to do pätnástich dní odo dňa spätného prevzatia predmetu nájmu prenajímateľom po skončení nájmu za podmienky, že všetky záväzky nájomcu z tejto zmluvy budú vyrovnané; inak bude mať prenajímateľ právo započítať svoje pohľadávky voči kaucii.

- 3.6. Ak nájomca neuhradí v stanovenej lehote podľa bodu 3.1 mesačný nájom v dohodnutej výške, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.7. Omeškanie s úhradou nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy presahujúce obdobie jedného mesiaca odo dňa splatnosti, je podstatným porušením zmluvnej povinnosti oprávňujúcim prenajímateľa odstúpiť od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje posledným dňom mesiaca, v ktorom bolo odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu doručené nájomcovi.

#### **IV. Doba nájmu**

- 4.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory na **dobu určitú 5 rokov, a to od 01.10.2020 do 30.09.2025.**

#### **V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na svoje vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek stavebné úpravy a iné trvalé investície do predmetu nájmu zo strany nájomcu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nájomca po skončení nájmu nebude požadovať úhradu nákladov na takéto investície. Zmluvné strany výslovne súhlasia s tým, že ustanovenie § 667 odsek 1 poslednej vety Občianskeho zákonníka, sa neuplatní.
- 5.2 Nájomca je oprávnený vybaviť nebytové priestory vlastným zariadením.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje v nebytových priestoroch zabezpečiť a hradiť drobné opravy a bežnú údržbu. Drobnými opravami sú opravy nebytových priestorov, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Bežnou údržbou sú práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad maľovanie, opravy nábytku. Pre odstránenie pochybností platí, že drobnou opravou a/alebo bežnou údržbou sa považuje výkon, ktorého náklad nepresiahne 200,- Eur na jednu opravu / údržbu. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv alebo zásahov údržby, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy / zásahy údržby. Opravy a údržbu, ktoré nemajú charakter drobných opráv a/alebo bežnej údržby, sa zaväzuje vykonávať a hradiť prenajímateľ.

- 5.4 Nájomca sa zároveň zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy, ktoré vznikli v ním prenajatých nebytových priestoroch a ktoré nemajú charakter bežných opráv a údržby v zmysle bodu 5.3 tejto zmluvy a umožniť vykonanie týchto opráv prenajímateľom. V prípade, ak nájomca zavinene nezaháji poruchu podľa predchádzajúcej vety včas, najneskôr však do 5 pracovných dní od jej vzniku, zodpovedá za škodu vzniknutú v dôsledku porušenia tejto povinnosti.
- 5.5 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu na jeho predchádzajúce požiadanie. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov len za prítomnosti nájomcu, resp. ním povereného zástupcu, pričom vstupmi prenajímateľa do nebytových priestorov nemôže byť nájomca neprimerane obťažovaný. V prípade, ak nebytovým priestorom hrozí bezprostredne vznik škody, alebo ak škoda už vznikla a je potrebné okamžite zasiahnuť na odvrátenie ďalšej hroziacej škody, alebo jej zamedziť, je prenajímateľ oprávnený k vstupu do nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. O svojom vstupe a jeho dôvodoch bude prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne informovať.
- 5.6 Nájomca je povinný vykonávať kontrolu stavu predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej prevencie, hygieny, ochrany práce, pričom ostatné právne povinnosti nájomcu vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej správy nie sú touto zmluvou dotknuté.
- 5.7 Pri ukončení nájomného vzťahu bude nájomca povinný odovzdať nebytové priestory s príslušenstvom v stave, ktorý zodpovedá prenajímateľom odsúhlaseným úpravám, vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Nájomca bude oprávnený a povinný vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou stavby, resp. nebytových priestorov a boli zabezpečené na jeho náklady. K vráteniu prenajatých nebytových priestorov musí dôjsť najneskôr v deň skončenia nájmu.
- 5.8 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá bola spôsobená na predmete nájmu vlastnou podnikateľskou činnosťou nájomcu, alebo v súvislosti s ňou inými osobami. Prenajímateľ zodpovedá za škodu na hnutelných veciach nájomcu, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch výlučne v prípade, ak škoda vznikla v príčinnej súvislosti so zaviným porušením povinností prenajímateľa ustanovených touto zmluvou alebo zákonom.
- 5.9 V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov je nájomca povinný zabezpečovať v nebytových priestoroch všetky opatrenia na predchádzanie požiarom, plniť z nich vyplývajúce príkazy a pokyny, zabezpečiť vybavenie nebytových priestorov protipožiarным zariadením (nástenné hydranty, ručné hasiace prístroje a pod.) a zároveň zabezpečiť kontrolu plnenia opatrení podľa ustanovení zákona č. 314 / 2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- 5.10 V prípade, že pri činnosti nájomcu v nebytových priestoroch dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu (tekuté, pevné, plynné), je nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súvislosti s platnými predpismi. Nájomca sa zaväzuje, že náklady spojené s vývozom septika (žumpy) po vyfakturovaní obcou bude uhrádzať v lehote do 14 dní od obdržania faktúry.

## VI. Skončenie nájmu

6.1 Nájom podľa tejto zmluvy zanikne:

- a) na základe vzájomnej dohody nájomcu a prenajímateľa;
- b) na základe výpovede prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle tejto zmluvy;
- c) základe odstúpenia prenajímateľa alebo nájomcu od zmluvy v súlade s touto zmluvou alebo právnymi predpismi.

6.2 Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať výlučne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 (prenajímateľ), resp. § 9 ods. 3 (nájomca) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v platnom znení.

6.3 Zmluvné strany si dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## VII. Záverečné ustanovenia

7.1 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, týkajúceho sa zmluvného typu tejto zmluvy, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, upravujúcimi nájomnú zmluvu. Právny vzťah zmluvných strán (najmä zodpovednosť za škodu, úrok z omeškania, premlčanie, a pod.) sa riadi ustanoveniami Obchodného zákonníka.

7.2 Táto zmluva môže byť menená a dopĺňovaná len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami zmluvných strán.

7.3 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

7.4 Nájom nebytových priestorov schválilo obecné zastupiteľstvo Obce Krakovany uznesením č. .... zo dňa .....

7.5 Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.

7.6 Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavierajú slobodne, vážne a bez nátlaku a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný, na znak čoho oprávnení zástupcovia zmluvných strán túto zmluvu podpisujú.

V Krakovanoch dňa .....

\_\_\_\_\_  
prenajímateľ

\_\_\_\_\_  
nájomca