

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

(v texte zmluvy o nájme nebytových priestorov ako „zmluva“)

## Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Obec Svrčinovec  
zastúpená starostkou obce Mgr. Renátou Majchrákovou, MBA, LL.M.  
sídlo: 023 12 Svrčinovec 858  
IČO: 00 314 323  
DIČ: 2020553304  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,  
číslo účtu: SK 31 5600 0000 0002 0495 5001  
(v texte zmluvy ako „prenajíateľ“)
2. Nájomca: Obchodné meno: Decoro, s.r.o.  
Miesto podnikania: Raková 743, 023 51  
Konateľ: Peter Stančík  
Bydlisko: Raková 743, 023 51  
IČO: 53822455  
DIČ: 2121701879  
Zapísaný: Okresný úrad Čadca, číslo živnostenského registra: 520-32162  
(v texte zmluvy ako „nájomca“)

## Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Obec Svrčinovec je vlastníkom budovy súp. č. 994, stojaca na parcele číslo 886 v katastrálnom území Svrčinovec, zapísaná na liste vlastníctva číslo 1020 katastrálneho odboru Okresného úradu Čadca označená na liste vlastníctva ako budova TJ (v texte zmluvy ako „budova“).
2. Súčasťou budovy sú nebytové priestory:
  - a) hlavná sála: výmera 79,03 m<sup>2</sup>
  - b) výčap: výmera 35,04 m<sup>2</sup>
  - c) chodba: výmera 5,7 m<sup>2</sup>
  - d) sklad: výmera 33,59 m<sup>2</sup>
  - e) WC: výmera 11,93 m<sup>2</sup>
  - f) kotolňa: výmera 11,52 m<sup>2</sup>(v texte zmluvy všetky spolu ako „nebytové priestory“).
3. Obecné zastupiteľstvo obce Svrčinovec na svojej úradnej tabuli zverejnilo zámer prenechať do nájmu nebytové priestory a uznesením č. 19/2024 zo dňa 11. apríla 2024 schválilo prenájmom nebytových priestorov nájomcovi.
4. V texte zmluvy sú prenajíateľ a nájomca tiež uvádzaní spolu ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“.
5. Účelom zmluvy je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán pri nájme nebytových priestorov podľa podmienok zmluvy (v texte zmluvy ako „účel zmluvy“).
6. Pre účel zmluvy slová uvedené v texte zmluvy v úvodzovkách majú v celom texte zmluvy rovnaký význam podľa textu zmluvy, za ktorým sú uvedené, kde sú takéto slová použité.

7. V texte zmluvy je zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov uvedený tiež ako „zákon o NP“ a zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník uvedený tiež ako „zákon“.
8. Pri uplatňovaní a výklade práv a povinností zmluvných strán má zmluva prednosť pred ustanoveniami zákona o NP a zákona, pokiaľ to zákon o NP a zákon nezakazujú.
9. V prípadoch, ktoré zmluva neupravuje sa práva a povinnosti zmluvných strán riadia zákonom o NP a zákonom.
10. Obecné zastupiteľstvo obce Svrčinovec uznesením č. 22/2024 zo dňa 2. mája 2024 schválilo prenájom nebytových priestorov a uzatvorenie zmluvy s nájomcom.

### **Článok III. Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory na dočasné užívanie za nájomné (v texte zmluvy ako „nájom“).
2. Stav nebytových priestorov pri ich odovzdaní a prevzatí do nájmu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorú zmluvné strany podpíšu po účinnosti zmluvy (v texte zmluvy ako „zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“).

### **Článok IV. Účel nájmu**

1. Účel nájmu je užívanie nebytových priestorov na prevádzkovanie pohostinskej a reštauračnej činnosti (v texte zmluvy ako „účel nájmu“).
2. Užívanie nebytových priestorov iným spôsobom ako na účel nájmu je podstatným porušením zmluvy a prenájomca má v tom prípade zmluvu vypovedať.

### **Článok V. Nájomné**

1. Nájomca je povinný platiť prenájomcovi za nájom odplatu 2 130,- eur ročne, určenej ako násobok 13,- eur krát 114,07 m<sup>2</sup> nebytových priestorov, 6,- eur krát 17,63 m<sup>2</sup> nebytových priestorov a 12,- eur krát 45,11 m<sup>2</sup> nebytových priestorov (v texte zmluvy ako „nájomné“).
2. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné vo výške ¼ z ročného nájomného do 15. dňa v prvom mesiaci kalendárneho štvrt'roka, tj. do 15. januára, 15. apríla, 15. júla a 15. októbra (v texte zmluvy ako „štvrt'ročné nájomné“).
3. Nájomca nájomné zaplatí v hotovosti do pokladne prenájomcu alebo na bankový účet prenájomcu uvedený v zmluve, pokiaľ mu prenájomca písomne neoznámí iný bankový účet.
4. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak nadobudnú účinnosť všeobecne záväzné právne normy, ktoré sú pre prenájomcu právne záväzné a ovplyvňujú výšku nájomného. Prenajímateľ zmenenú výšku nájomného písomne oznámí nájomcovi. Nájomca je povinný platiť prenájomcovi nájomné v zmenenej výške od kalendárneho mesiaca, v ktorom prenájomca zmenu vykonal.

5. Prenajímateľ má právo zvýšiť nájomné o %-to ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenej Slovenským štatistickým úradom pod položkou „Súhrnný index spotrebiteľských cien“ (v texte zmluvy ako „zvýšené nájomné“). Zvýšené nájomné prenájomca uplatní po zverejnení miery inflácie písomnou výzvou nájomcovi od 01.01. daného kalendárneho roka. Zvýšené nájomné je nájomca povinný uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenájomcom.

#### **Článok VI. Služby spojené s nájomom**

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenájomcovi štvrt'ročne v rovnakých lehotách a spôsobom ako nájomné zálohu vo výške 200,- eur za nasledovné služby a náklady:
  - a) dodávka elektrickej energie
  - b) vykurovanie
  - c) vodné
2. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku zálohy za služby uvedenej v bode 1. tohto článku, ak sa zvýšia náklady za služby a náklady v bode 1. tohto článku zmluvy, alebo dodávateľ služieb prenájomcovi oznámi zvýšenie týchto nákladov. Nájomca má povinnosť platiť podľa prvej vety zmenenú výšku zálohy za služby na základe písomného oznámenia prenájomcu, v ktorom mu oznámi novú výšku zálohy za služby.
3. Prenajímateľ každoročne do 30.6. vyúčtuje skutočné náklady za služby a náklady uvedené v bode 1. (texte zmluvy ako „vyúčtovanie“). Podľa výsledku vyúčtovania je povinný nájomca zaplatiť prenájomcovi nedoplatok za služby a náklady alebo prenájomca zaplatiť nájomcovi preplatok za služby a náklady, a to v lehote do 30 dní po oznámení vyúčtovania.

#### **Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu uzavretia zmluvy a v tomto stave ich nájomca od prenájomcu preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory podľa podmienok zmluvy.
3. Nájomca bude na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na účel nájmu, vrátane nákladov spojených s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory tak, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo neprimeranému opotrebovaniu.
5. Ak sa nájomca nevykoná opravy alebo bežnú údržbu nebytových priestorov podľa podmienok zmluvy, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu, aby mu uhradil tieto náklady.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy alebo zmeny nebytových priestorov bez písomného súhlasu prenájomcu. Ak tak urobí, prenájomca má právo požadovať od nájomcu, aby nebytové priestory na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu.
7. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v nebytových priestoroch alebo na budove spôsobí; ak tak neurobí, prenájomca má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi náklady, ktoré pri tom prenájomcovi vznikli.
8. Nájomca je povinný strpieť obmedzenia s užívaním nebytového priestoru a budovy v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré bude prenájomca vykonávať.

9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo osobám, ktoré prenajímateľ poverí vstup do nebytových priestorov za účelom zistenia ich stavu a spôsobu užívania.
10. Nájomca je povinný udržiavať hygienu a čistotu nebytových priestoroch a pozemku v okolí budovy do vzdialenosti 10 metrov.
11. Nájomca je povinný v nebytových priestoroch dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a ochrany zdravia.
12. Nájomca je povinný za účelom predchádzania požiarov v nebytových priestoroch zabezpečovať namiesto prenajímateľa plnenie povinností a úloh, ktoré vyplývajú z príslušných právnych noriem, najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný za tým účelom vykonávať všetky potrebné opatrenia, ktoré vyplývajú z uvedených právnych noriem. Prenajímateľ za tým účelom poskytne na požiadanie nájomcovi potrebnú súčinnosť.
13. Ak nájomca poruší povinnosti uvedené v bodoch 11. a 12. zmluvy má prenajímateľ právo zmluvu vypovedať.

#### **Článok VIII. Začiatok nájmu a doba trvania nájmu**

1. Nájom začína dňom účinnosti zmluvy od 01.07.2024.
2. Nájom trvá na dobu neurčitú.

#### **Článok IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom môže skončiť:
  - a) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zmluve alebo v zákone o NP,
  - b) dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ má právo skončiť nájom výpoveďou, ak nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu z dôvodov, ak:
  - a) nezaplatil nájomné alebo plnenia za služby za dlhší čas ako tri mesiace alebo
  - b) prenechal nebytové priestory alebo ich časť inému do užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo
  - c) poškodzuje alebo znečisťuje nebytové priestory, budovu alebo pozemok do 10 metrov okolo budovy, alebo
  - d) z dôvodov uvedených v zmluve alebo v zákone o NP.
3. Nájom výpoveďou skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ dal nájomcovi výpoveď.
4. Ak zmluvné strany skončia nájom dohodou, skončí nájom dňom, na ktorom sa v písomnej dohode dohodnú ako na dni skončenia nájmu.
5. Nájomca je po skončení nájmu povinný nebytový priestor vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v ktorom ho prevzal do nájmu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie; ak túto povinnosť nesplní, je povinný nájomca uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na opravy a práce, ktorými nebytový priestor uvedie do stavu spôsobilého na obvyklé užívanie.

6. Prenajímateľ nie je povinný ku dňu skončenia nájmu uhradiť nájomcovi náklady na stavebné a iné úpravy alebo zmeny predmetu nájmu, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch, ani protihodnotu o ktorú sa tým zvýšila kvalita alebo vybavenie nebytových priestorov alebo sa zhodnotili, ak tak nájomca urobil bez písomného súhlasu prenajímateľa; ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať, aby nebytové priestory uviedol do pôvodného stavu.
7. Ak nájomca ku dňu skončenia nájmu nebytové priestory prenajímateľovi neodovzdá podľa zmluvy, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby do nebytových priestorov vstúpiť, vypratať ich a prevziať ich; vrátane práva na náklady nájomcu vypratať z nebytových priestorov vecí, ktoré sa v ňom budú nachádzať, prípadne tieto veci na náklady nájomcu uskladniť. V tom prípade je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa bez zbytočného odkladu vypratané a uskladnené veci, ktoré sa v nebytovom priestore nachádzali prevziať, inak prenajímateľ nezodpovedá za ich stratu alebo poškodenie.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré prenajímateľovi vzniknú v dôsledku porušenia povinností nájomcu nebytové priestory vypratať a odovzdať podľa podmienok zmluvy, vrátane povinnosti uhradiť prenajímateľovi všetky náklady pri vypratani nebytových priestorov podľa bodu 8. tohto článku zmluvy, vrátane nákladov na uskladnenie vypratanych vecí a uvedenia nebytových priestorov do stavu spôsobilého na obvyklé užívanie podľa bodu 6. tohto článku zmluvy.

#### **Článok X. Platnosť a účinnosť zmluvy**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom, keď ju podpíšu zmluvné strany.
2. Zmluva je zmluvou, o ktorej zákon ustanovuje jej povinné zverejnenie (v texte zmluvy ako „zverejnenie“). Zverejnenie zmluvy sa riadi zákonom č. 211/2000 Z.z. (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva je platná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia a účinná do 01.07.2024.

#### **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom nebytových priestorov.
2. Zmluvu môžu zmluvné strany zmeniť alebo doplniť iba dohodou v písomnej forme, inak je dohoda neplatná; to sa netýka tých zmluvných ustanovení, ktoré sú dohodnuté v zmluve.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu.

Svrčinovec, 28. júna 2024

.....  
Obec Svrčinovec  
starostka Mgr.  
prenajímateľ

.....  
Konateľ  
Peter Stančík  
nájomca