

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov č. NZ/02/2025

(uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka SR a zák. č. 116/90 Zb.)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ :

Obec Podolie
916 22 Podolie č. 566
zastúpená starostom obce PaedDr. Rastislavom Bobockým
IČO 00311928
DIČ 2021079896
neplátca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca :

Mário Štauder
sídlo: Juraja Kréna 6311/30, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 50060911
IBAN:
Vedený v registri: Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom
Číslo živnostenského registra: 320-17329
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:

Čl. 1.

Predmet zmluvy

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy, súpisné číslo 526, nachádzajúcej sa v obci Podolie, ktorá je postavená na parc. reg. „C“ KN č. 788/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 3985, vedenom Okresným úradom v Novom Meste nad Váhom, katastrálny odbor, obec Podolie, k. ú. Podolie.

1.2. Prenajímateľ prenajíma a prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory č. 1 – predajňa, nachádzajúce sa v bytovom dome súp. č. 526 v obci Podolie, označené na priloženom pôdoryse stavby:

- a) miestnosť číslo 101 s plochou 24,86 m²
- b) miestnosť číslo 102 s plochou 9,22 m²
- c) miestnosť číslo 103 s plochou 2,02 m²
- d) miestnosť číslo 104 s plochou 1,91 m²

1.3. Prenajímané nehnuteľnosti sa prenajímajú v stave spôsobilom k využitiu pre nižšie uvedený premet prenájmu a nájomca je s priestormi oboznámený z vlastnej prehliadky.

Čl. 2.

Účel nájmu

2.1. Nájomca bude Predmet zmluvy užívať za účelom predaja domácich potrieb a drogerie v rozsahu jeho živnostenského oprávnenia zapísaného v Osvedčení o živnostenskom oprávnení vydaného Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

- 2.2. Nájomca môže dať prenajatý priestor podľa tejto zmluvy do prenájmu inej osobe len so súhlasom prenajímateľa a taktiež ho nemôže užívať na iný účel, než je uvedený v bode 2.1. Porušením tohto bodu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. 116/1990 Zb.

Čl. 3.

Výška nájomného, finančná zábezpeka a spôsob platenia

- 3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za prenajaté priestory podľa Čl. 1. tejto zmluvy takto:

Položka	Výmera	Sadzba	Suma mesačne	Suma ročne
Nájomné - nebytové priestory	38,01 m ²		120,00 €	1 440,00 €
Poistné bytového domu			1,00 €	12,00 €
Elektrická energia - spol. priestory (osvetlenie)		3,00€/mesiac	1,50 €	18,00 €
Vodné a stočné (zálohovo)	1	6€/osoba/mesiac	6,00 €	72,00 €
Príspevok na úhradu réžijných nákladov (zálohovo)			10,00 €	120,00 €
SPOLU			138,50 €	1 662,00 €

- 3.2. Nájomné a zálohy za služby a energie bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného, t.j. **138,50 €** na jeho účet v Prima banka Slovensko, a.s., Nové Mesto nad Váhom číslo 5806138001/5600, IBAN SK06 5600 0000 0058 0613 8001 vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájom je uhradený pripísaním čiastky na účet prenajímateľa.
- 3.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zmluvnej pokute, ktorú je nájomca povinný zaplatiť za oneskorenú platbu nájomného vo výške 0,1% zo splatnej a neuhradenej sumy za každý deň omeškania úhrady.
- 3.4. Inflačná doložka:
Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť ročný nájom uvedený v bode 3.1. pre nasledujúci kalendárny rok od 1.1. v závislosti od oficiálne vyhlásenej ročnej inflácie pre SR za uplynulý rok. Toto oznámi písomne nájomcovi.
- 3.5. Vyúčtovanie záloh na energie a služby uvedených v bode 3.1. vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, najneskôr však do 31.05. nasledujúceho roka.
- 3.6. Nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy dňa 21.03.2024 zložil na účet obce Podolie 5806138001/5600, IBAN SK06 5600 0000 0058 0613 8001 finančnú zábezpeku vo výške 720,00 EUR, slovom sedemstodvadsať eur.
- 3.7. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov a na úhradu škody spôsobenej na predmete zmluvy.
- 3.8. Po skončení nájmu nebytových priestorov prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku alebo

jej časť zníženú o nedoplatky na nájomnom, preddavkoch na úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov vzniknuté ku dňu skončenia nájmu, o prípadné poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok, o náhradu prípadnej škody, o cenu hygienického náteru, ak tento nájomca nevykonával ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady a o prípadné nedoplatky na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu zistené ročným vyúčtovaním za posledný rok nájmu, resp. jeho časť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov za posledný rok nájmu, resp. za jeho časť. Prípadný nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.

Čl. 4.

Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

4.1. Tento nájom sa uzatvára na dobu určitú.

Začiatok prenájmu je **01.04.2025**, koniec prenájmu je **31.12.2026**.

4.2. Platnosť tejto zmluvy, ako i prenájom v nej uvedený, môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.

4.3. Prenajímateľ i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z.z., a to:

4.3.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
- e) nájomca robí stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa;
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4.3.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovoréné užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a to hlavne neudržiavaním prenajatých priestorov v stave spôsobilom na dohodnutý prenájom a zabezpečovaním riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

4.4. Výpovedná lehota pre prenajímateľa i nájomcu je tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Výpovedná lehota v prípade, ak nájomca stratí oprávnenie vykonávať svoju činnosť uvedenú v ods. 2.1. tejto zmluvy je jeden mesiac a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4.5. Výpoveď za doručení sa považuje aj vtedy, ak druhá strana z vlastnej viny zmarila toto doručenie.

4.6. Nájom zaniká aj v prípadoch uvedených v § 14 zák. 116/1990 Zb. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade smrti nájomcu nemajú jeho dedičia nárok na pokračovanie nájmu.

Čl. 5.

Všeobecné ustanovenia

- 5.1. Náklady spojené s užívaním, obvyklým udržiavaním, bežnými opravami prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu, okrem údržby kúrenia znáša výlučne nájomca.
Nákladmi spojenými s užívaním sa rozumie: platba za elektrickú energiu - parkovisko, vodné, stočné, tieto platby platí nájomca priamo prenajímateľovi (zálohovo). Ďalej platby za odvoz odpadov, maľovanie, odhŕňanie snehu, zametanie pred prevádzkou platí priamo nájomca na svoje meno.
- 5.2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete, kúrenia, rozvodov vody, odpadu, môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Všetky tieto stavebné úpravy si nájomca robí na svoje vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť písomne prenajímateľovi vykonanie potrebných opráv, ktoré by mohli spôsobiť škodu na prenajatom majetku. Nájomca zároveň zodpovedá za škody, ktoré na prenajatých priestoroch vzniknú ich nesprávnym užívaním.
- 5.4. Nájomca nahlási prenajímateľovi povinne do 24 hodín každú škodu nad 66,39 €, ktorá vznikla na prenajatých priestoroch.
- 5.5. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zákonom č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom SR a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5.6. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca.
- 5.7. Nájomca je povinný na vlastné náklady starať sa o zeleň vysadenú na nehnuteľnostiach, príslušenstvá, odkvapový systém, oplatenie a tieto udržiavať v prevádzkyschopnom stave, udržiavať čistotu, poriadok a hygienické podmienky potrebné na užívanie predmetu nájmu.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov – nehnuteľností a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnostiach, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
- 5.9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.

Čl. 6.

Ostatné dojednania

- 6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vo všetkých prenajatých vnútorných priestoroch, vzhľadom na to, že sa jedná o budovu bytového domu, je zakázané fajčiť. V prípade nedodržania tohto ustanovenia pri každom porušení je povinný nájomca zaplatiť prenajímateľovi pokutu 33,19 €, pri opakujúcom sa porušovaní tohto ustanovenia zo strany nájomcu (3 x sa opakujúcom) toto bude posudzované ako hrubé porušenie dohodnutej zmluvy a podľa čl. 4.3. môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.
- 6.2. V prípade, ak z viny prenajímateľov nemôže nájomca prenajaté priestory užívať celkom, alebo z časti v súlade s touto zmluvou, nemusí nájomca za toto obdobie celkom, alebo z časti, podľa rozsahu obmedzenia, platiť prenajímateľom dohodnutý nájom.

Čl. 7. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušných orgánom a organizáciám. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto zmluvy je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.
- 7.2. Dotknuté osoby majú právo kedykoľvek odvolať súhlas so spracovaním osobných údajov, ktoré sa ich týkajú. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania osobných údajov založeného na súhlase pred jeho odvolaním; pred poskytnutím súhlasu boli dotknuté osoby o tejto skutočnosti informované, čo potvrdzujú podpisom na tejto Zmluve. Dotknuté osoby môžu súhlas odvolať rovnakým spôsobom, akým súhlas udelili.
- 7.3. Dotknuté osoby podpisom na tejto Zmluve potvrdzujú, že udelili súhlas so spracovaním osobných údajov slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 7.4. Dotknuté osoby tiež prehlasujú, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie z nej nebolo podmienené udelením súhlasu so spracovaním osobných údajov.
- 7.5. Táto zmluva bola vyhotovená na piatich stranách v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží jeden.
- 7.6. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote 15 dní.
- 7.7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania nájomcom a prenajímateľom. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
- 7.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pozorne prečítali, porozumeli jej, a na znak toho, že vyjadruje ich vôľu ju slobodne vlastnoručne podpísali.

V Podolí, dňa 31.03.2025

V Podolí, dňa 31.03.2025

Prenajímateľ
PaedDr. Rastislav Bobocký
starosta obce

Nájomca
Mário Štauder