

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

(ďalej v texte aj ako „zmluva“)

uzatvorená v súlade s ustanovením § 3 a nasl. Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov zákon 116/1990 Zb. v platnom znení, ďalej tiež ako „zákon č. 116/1990 Zb. v platnom znení“ medzi:

1. **Obec Mojš**  
so sídlom Obecného úradu : Mojš 147, 010 01  
IČO: 00 321 494  
DIČ : 2020677571  
konajúca prostredníctvom: Ing. Štefan Svetko, starosta obce  
bankové spojenie : SK34 5600 0000 0054 7703 9001

(ďalej tiež ako „Prenajímateľ“)

a

2. ....  
so sídlom (trvale bytom): .....  
IČO (rodné číslo): .....  
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri .....  
  
konajúca prostredníctvom:.....

(ďalej tiež ako „Nájomca“)

za nasledovných podmienok ( v texte aj ako „zmluva “):

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. Mojš, zapísaných na LV č. 1, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, a to :
  - **sociálna budova TJ Mojš č.súp. 163 na KNC parc.č. 65/9**
  - **pozemok KNC p.č. 65/9 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 245 m<sup>2</sup>**
  - **pozemok KNC p.č. 65/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 693 m<sup>2</sup>**
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nehnuteľností vyšpecifikovaných v ods. 1. tohto článku tejto zmluvy, a to :
  - nebytový priestor - spoločenská miestnosť o výmere 33,75 m<sup>2</sup>
  - nebytový priestor - sklad o výmere 6,2 m<sup>2</sup>
  - spoločné priestory - časť KNC parc.č. 65/1 vonkajšia plocha o výmere 46 m<sup>2</sup>
  - spoločné priestory - sociálne zariadenie o výmere 6 m<sup>2</sup> spolu do užívania spolu s prenajímateľom pre potreby TJ obce Mojš(ďalej časť poskytnutá do prenájmu aj ako „Predmet nájmu“)
3. Nájomca sa zaväzuje v súlade s touto zmluvou predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a platiť prenajímateľovi nájomné a náklady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.

## II.

### Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi touto zmluvou predmet nájmu, tak ako je tento uvedený v čl. I. ods. 2. tejto zmluvy na účely prevádzkovania pohostinstva alebo poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Potrebné oprávnenie nájomcu na vykonávanie činnosti - pohostinská činnosť alebo poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu tvorí prílohu k tejto zmluve.
2. Nájomca toto právo nájmu prijíma.
3. Užívanie predmetu nájmu v rozpore s účelom podľa bodu 1. tohto článku tejto zmluvy je dôvodom na jej vypovedanie zo strany prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné právne predpisy. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá za splnenie všetkých povinností, ktoré vyplývajú z užívania predmetu nájmu nájomcom a súvisiacich úradných podmienok a tiarch, ako aj za pravidelnú kontrolu plnenia uvedených povinností v zákonom resp. úradne stanovenom rozsahu. Ak prenajíateľ v rozsahu svojej zodpovednosti zodpovedá za dodržiavanie príslušných predpisov, nariadení alebo podmienok, ktoré vyplývajú z užívania predmetu nájmu nájomcom, nájomca na žiadosť prenajímateľa bezodkladne vykoná všetky opatrenia, ktoré sú na dodržiavanie príslušných predpisov potrebné, čím prenajíateľ za ich dodržiavanie v tejto súvislosti nezodpovedá.

## III.

### Doba, zánik nájmu, právo vstupu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od .....do **01.03.2025**.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v jeho platnom znení.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ poskytuje nájomcovi právo na opciu na predĺženie nájomnej doby o ďalšie 2 roky. Opciu si musí nájomca uplatniť písomným oznámením prenajíateľovi najmenej 90 dní pred uplynutím doby nájmu. Následne zmluvné strany musia uzatvoriť písomný dodatok k tejto zmluve podpísaný oboma zmluvnými stranami. Nájomca berie na vedomie, že právo na obciu mu vzniká len v prípade, že bude dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, a to vrátane riadneho platenia dohodnutého nájomného podľa článku IV. tejto zmluvy.
4. Nájom dojednaný touto zmluvou sa končí :
  - a/ písomnou dohodou zmluvných strán
  - b/ uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá
  - c/ túto zmluvu môže v súlade s § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení **nájomca** písomne vypovedať pred uplynutím dojednanej doby, ak :
    - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
    - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
    - prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení
  - d/ túto zmluvu môže v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení **prenajíateľ** písomne vypovedať pred uplynutím dojednanej doby ak:

- ak nájomca viac ako 2 mesiace mešká s platením úhrady za nájom alebo za služby, ktorých poskytnutie je spojené s nájomom,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- bolo rozhodnuté o odstránení budovy alebo o zmenách budovy, čo bráni užívať predmet nájmu,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy

e/ výpovedná doba je 3 / tri / mesiace a začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

f/ Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť ak nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy. Okamžité odstúpenie je účinné doručením prejavu vôle o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

5. Ak dôjde k ukončeniu zmluvy, všetky úhrady za nájom a iné finančné záväzky, vrátane úrokov podľa platného právneho predpisu, ktoré bolo ktorúkoľvek zmluvnou stranou predplatené, bude za príslušné obdobie zaúčtované pomerne.
6. Ukončením nájmovej zmluvy je nájomca povinný vypratať z predmetu nájmu všetky Vnesené hnutelné veci, vyčistiť ho, nanovo ho vymalovať a vrátiť predmet nájmu spolu so všetkými kľúčmi, ktoré mu odovzdal prenajímateľ.
6. Ukončením nájmovej zmluvy prechádzajú všetky prestavby a inštalácie vykonané nájomcom bez náhrady do vlastníctva prenajímateľa.

#### 7. Prístup k predmetu nájmu :

Prenajímateľ alebo ním poverená osoba môže vstúpiť do predmetu nájmu kedykoľvek počas pracovnej doby :

- (a) za účelom prípravy a realizácie stavebných úprav, ktoré je nájomca povinný strpieť
- (b) za účelom zistenia stavu predmetu nájmu,
- (c) za účelom ukázať predmet nájmu záujemcom o nájom,
- (d) z ďalších dôležitých dôvodov.

V prípade hrozby bezprostredného nebezpečenstva sa vstup výslovne povoľuje kedykoľvek aj bez súhlasu nájomcu.

### IV.

#### Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa navzájom dohodli na nájomnom vo výške .....- EUR/ mesiac.
2. Nájomné je splatné mesačne vždy k 15.dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dopredu 2-mesačný preddavok vo výške ..... EUR najneskôr ku dňu podpísania tejto zmluvy, ktorý predstavuje výšku dvojmesačného dohodnutého nájomného, a zmluvné strany sa dohodli, že táto suma bude započítaná na nájomné počas výpovednej doby v prípade ukončenia nájmovej zmluvy výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Preddavok musí byť uhradený pri podpise tejto zmluvy v hotovosti.
4. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady súvisiace s nájomom nebytových priestorov, a to náklady na el. energiu, vodné a stočné, odvoz tuhého odpadu, vykurovanie a tieto je povinný hradiť nájomca sám priamo dodávateľom médií.

5. Vzhľadom na možnú infláciu sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený raz ročne upraviť dohodnutú výšku nájomného o ročnú mieru inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR, pričom novú výšku nájomného je povinný písomne oznámiť nájomcovi a táto skutočnosť bude uvedená v dodatku k tejto zmluve vždy k 1.4. príslušného roku.

## V.

### Zábezpeka

1. Nájomca na zabezpečenie splatnosti nájomného zaplatil pri uzavretí tejto zmluvy zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného.
2. Túto zábezpeku je prenajímateľ oprávnený započítať na dlhované nájomné v prípade, že nájomca sa dostal do omeškania s úhradou nájomného a z tohoto dôvodu vypovedal nájomný vzťah. Po zániku nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote 14 dní zábezpeku resp. jej časť nájomcovi vrátiť ak túto alebo jej časť nepoužil na započítanie na nájomné alebo úhradu škody spôsobenej v predmetne nájomcom.

## VI.

### Spôsob užívania a osobitné ujednania zmluvných strán

1. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní užívať prenajatý predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnými opravami a údržbou. Udržiavať predmet nájmu v čistom, riadnom, udržiavanom a bezpečnom stave. Nájomca je ďalej povinný dostatočne vetrať a vykurovať prenajaté priestory tak, aby nevznikli škody spôsobené námrazou.
3. Nájomca je povinný zaobchádzať s predmetom nájmu vrátane zariadení, okien a vybavenia, ktoré sú jeho súčasťou, ako aj spoločných zariadení, okien a vybavenia opatrne a starostlivo, a užívať predmet nájmu, ako aj výbavu, ktorú dal prenajímateľ osobitne k dispozícii podľa Prílohy č. 2 k tejto zmluve vrátane spoločných zariadení bez toho, aby tým spôsobil ujmu prenajímateľovi.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy o protipožiarnej ochrane, bezpečnosti práce a ochrane životného prostredia a v zimnom období udržiavať chodník pred svojou prevádzkou.
5. Nájomca zabezpečí poistenie svojho majetku na vlastné náklady podľa všeobecných kritérií. Nájomca je povinný neodkladne oznámiť prenajímateľovi poistnú udalosť týkajúcu sa majetku prenajímateľa.
6. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca umiestnil na objekte, v ktorom sa nebytový priestor nachádza reklamné a smerové tabule o svojej prevádzke po predchádzajúcom odsúhlasení s prenajímateľom.
7. Nájomca môže vykonať potrebné dispozičné úpravy predmetu nájmu tak, aby vyhovovali dohodnutému účelu nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa na svoje náklady. Prenajímateľ pri zániku nájomného vzťahu nemá žiadnu povinnosť nahradiť nájomcovi náklady, ktoré nájomcovi vznikli titulom dispozičných úprav predmetu nájmu a nájomca je povinný pri zániku nájmu navrátiť predmet nájmu do pôvodného dispozičného stavu v akom ho prevzal pri vzniku nájomného vzťahu, pokiaľ sa s prenajímateľom alebo novým nájomcom nedohodnú inak.

Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú po odovzdaní predmetu nájmu spôsobil sám nájomca, jeho pracovníci, dodávatelia, ďalšie ním poverené osoby, ako aj osoby, ktoré s predmetom nájmu prišli do styku. V prípade, ak nájomca tvrdí, že škoda vznikla zavinením treťou osobou, dôkazné bremeno je na strane nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vo vzťahu k prípadným záväzkom nájomcu z výkonu podnikateľskej činnosti nájomcu, ani z nárokov tretích strán vyplývajúcich z podnikania nájomcu.

8. Nájomca môže využiť existujúce rozvody inžinierskych sietí (elektrickej energie, plynu, vody, odpadovej vody a pod.) len v bežnom rozsahu. V prípade potreby môže nájomca s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady rozšíriť prívodové a odvodové rozvody. V prípade porúch domovej techniky napr. prívodu vody, elektrického vedenia, kanalizácie a pod. je nájomca oprávnený požadovať primerané zníženie nájmu v prípade, že poruchy vzniknú na strane prenajímateľa a ich trvanie prekročí 24 hodín. V prípade, že takého poruchy sú zapríčinené vyššou mocou, má nájomca právo požadovať primerané zníženie nájmu po 48 hodinách. Akékoľvek iné právne následky z takýchto porúch sú vylúčené. V prípade poruchy alebo poškodenia je nájomca povinný okamžite zabezpečiť odpojenie od siete a oznámiť vec prenajímateľovi resp. jeho povereným osobám. Zmena dodávok energie prenajímateľom však neoprávňuje k nároku uplatniť si náhradu škody voči prenajímateľovi alebo k uplatneniu nárokov na zníženie výšky ani oslobodenia od nájomného v prípade, že takéto zmeny nemajú negatívny dopad na nájomcu.
9. V prípade, ak nájomca nesplní svoje záväzky, najmä záväzky podľa článku VI tejto zmluvy ani po písomnom upozornení alebo ak hrozí bezprostredné nebezpečenstvo, prenajímateľ je oprávnený, bez dotknutia svojho práva na náhradu škody zjednať nevyhnutnú nápravu na náklady nájomcu. V súrnom prípade alebo v prípade neznáameho miesta pobytu nájomcu je na uvedený účel možné zjednať nápravu aj bez predchádzajúceho upozornenia.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú vlhkosťou a požiarom, iba ak je príčina takejto škody v stavebných nedostatkoch predmetu nájmu, krádežou ani obdobnými zásahmi tretích osôb vo vzťahu k tovaru, zariadeniam predmetom ani ďalším predmetom akéhokoľvek druhu vo vlastníctve nájomcu, ktoré do predmetu nájmu vniesol nájomca, ibaže by takéto škody spôsobili úmyselne alebo hrubou nedbanlivosťou pracovníci prenajímateľa.
11. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca nemôže predmet nájmu dať do podnájmu.

## VII.

### Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto nájomnej zmluve ustanovené inak, vzťahujú sa na tento nájomný vzťah príslušné ustanovenia Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

2. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomne na základe vzájomnej dohody účastníkov zmluvy dodatkom k tejto zmluve podpísaným oboma účastníkmi.
3. Zmluvné strany sú povinné všetky právne úkony voči druhej zmluvnej strane zasielať formou doporučeného listu na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zásielka sa považuje za doručенú aj v prípade jej odmietnutia, neprevzatia či nevyzdvihnutia s účinkami doručenia okamihom jej vrátenia späť odosielateľovi. V prípade, že dôjde k zmene týkajúcej sa adresy uvedenej v záhlaví, vzniká zmluvným stranám povinnosť túto skutočnosť oznámiť písomne druhej zmluvnej strane. Pokiaľ niektorá zo zmluvných strán túto svoju oznamovaciu povinnosť nesplní, považuje sa za adresu pre doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdržala jeden rovnopis.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 3 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi nebytové priestory o čom spíšu zápis.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Mojši, dňa .....

\_\_\_\_\_  
za prenajímateľa :

\_\_\_\_\_  
nájomca: