



# Zmluva o nájme

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

medzi:

nájomca: **Peter Rosenberg**  
so sídlom: **Svinná 127, 913 24 Svinná**  
IČO: **46 674 977**  
zastúpený: **Peter Rosenberg,** [redacted]  
bankové spojenie IBAN: [redacted]

ako **nájomcom** na strane jednej

a

prenajímateľ: **OBEC Chochoľná-Velčice**  
so sídlom: **Chochoľná-Velčice 312, 913 04**  
IČO: **311642**  
DIČ: **2021091567**  
zastúpený: **Ing. Ľubomír Škriečka, starosta obce, tel. 0905 212 947**  
bankové spojenie IBAN: **SK46 0900 0000 0050 2862 2832** ako **prenajímateľom** na strane druhej

## Čl. 1

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania časť priestoru v budove „Obchodné zariadenie“, býv. budova COOP Jednoty, súp. číslo 355 o ploche **152,20m<sup>2</sup>**, na pozemku parc. č. 667/1, k.ú. Chochoľná-Velčice, ktorá je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, zapísaná na LV č. 1 (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je vyznačený na prílohe, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom predmetu nájmu a že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom prekážať nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.

## Čl. 2

### Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania činnosti podľa predmetu činnosti nájomcu, uvedenej v živnostenskom oprávnení: OU-TN-OZP1-2024/006869-2, živ. register 350-32920, Trenčín, zo dňa 17.1.2024: pohostinská činnosť a výroba hotových jedál určených na priamu spotrebu mimo prevádzkových priestorov.
2. Nájomca je v súvislosti s užívaním predmetu nájmu oprávnený na ňom umiestniť a prevádzkovať všetky potrebné zariadenia, stroje, iné technológie alebo predmety, potrebné k dosiahnutiu účelu, na ktorý si nájomca predmet nájmu prenajal.

## Čl. 3

### Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 520€ (slovom päťstodvadsať eur) za kalendárny mesiac. Nájomné je vypočítané ako 1/12 súčinu veľkosti prenajatej plochy v m<sup>2</sup> a ceny 41 € za 1m<sup>2</sup> prenajatej plochy ročne.
2. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného dohodnutú v bode 1. čl. 3 tejto zmluvy každoročne upraviť jej zvýšením o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ročná miera inflácie). Nová výška takto stanoveného nájomného je účinná od 1. januára kalendárneho roku, v ktorom bola ročná miera inflácie vyhlásená.
3. Nájomné uhradí nájomca prenajímateľovi vždy mesačne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy k 10. dňu kalendárneho mesiaca.

Nájomca sa zaväzuje pri podpise nájomnej zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške dvoch mesačných nájomov, t.j. v sume 1 040 eur. Finančná zábezpeka bude zložená po celú dobu trvania nájomnej zmluvy.

Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zostatok nájomného najneskôr do 10 dní od dňa skončenia nájmu. Prenajímateľ je oprávnený zo zostatku nájomného odpočítať nedoplatky nájomcu na nájomnom a pláťbách za elek. energiu, plyn, vodné a stočné, a vykurovanie prenajatých priestorov.

4. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 1% z dlžnej sumy za každý začatý kalendárny deň omeškania.
5. V nájomnom nie je započítaná úhrada elektrickej energie, plyn, vodné a stočné, a vykurovanie prenajatých priestorov. Tieto náklady bude nájomca platiť priamo zmluvnému dodávateľovi, alebo prenajímateľovi na základe faktúr podľa zálohových a vyúčtovacích faktúr od dodávateľov.

#### **Čl. 4**

##### **Doba trvania zmluvy**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú: 5 (slovom: päť rokov) so začiatkom doby nájmu od **1. 3. 2024**. Po uplynutí tejto doby pokračuje nájom ďalej, kým nebude skončený v zmysle čl. 8 tejto zmluvy.
2. Táto zmluva, schválená obecným zastupiteľstvom obce Chocholná-Velčice, podpísaná oboma zmluvnými stranami nadobúda účinnosť dňom jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

#### **Čl. 5**

##### **Poistenie**

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť zariadenia a stroje inštalované na predmete nájmu po celú dobu nájmu.

#### **Čl. 6**

##### **Údržba a užívanie predmetu nájmu**

1. Nájomca je oprávnený vybudovať na predmete nájmu priestor pre vykonávanie predmetu činnosti a umiestniť potrebné vybavenie. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.
2. Nájomca je oprávnený umiestniť na budovu označenie a pútač - reklamu svojej prevádzky na základe predchádzajúcej dohody s prenajímateľom.
3. Akákoľvek zmena na predmete nájmu, ako aj na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu alebo ktorá s predmetom nájmu súvisí, a ktorá môže ovplyvniť užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel, prípadne funkčnosť zariadení nájomcu, môže byť vykonaná len s predchádzajúcim súhlasom nájomcu.
4. Nájomca je povinný hradiť náklady na drobné opravy a na bežnú údržbu predmetu nájmu.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretej osobe.
6. V prípade, že si inštalácia konštrukcií a zariadení nájomcu vyžiada vykonanie stavebných úprav na predmete nájmu, je tieto možné vykonať len na základe súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca a jeho klienti používali spoločné sociálne zariadenie na 1. poschodí.
8. Nájomca poskytne prenajímateľovi kľúč od svojej prevádzky, ktorý bude uložený v zapečatenej obálke v kancelárii starostu obce. Kľúč môže prenajímateľ použiť iba v odôvodnenej mimoriadnej situácii, vyžadujúcej si vstup do priestorov nájomcu.
9. Nájomca je povinný udržiavať v prenajatom priestore poriadok a čistotu, tiež aj v tých priestoroch budovy, ktoré sú touto zmluvou nájomcovi sprístupnené.

#### **Čl. 7**

##### **Prístup k predmetu nájmu**

Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, resp. nájomcom povereným alebo splnomocneným osobám, voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja.

#### **Čl. 8**

##### **Skončenie nájmu**

1. Nájom končí:
  - a) písomnou výpoveďou nájmu ktoroukoľvek zo zmluvných strán, aj bez udania dôvodu. Výpoveď môže byť najskôr uplatnená najskôr 1 rok pred uplynutím doby trvania zmluvy podľa čl. 4. Výpovedná lehota je 1 rok a začína plynúť dňom doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
  - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - c) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy:
  - a) z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,

- b) v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - c) v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa uvedenej v čl. 9 tejto zmluvy,
  - d) ak v dôsledku právnych predpisov vzniknú podmienky, v ktorých nájomca nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov,
4. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

#### Čl. 9

#### Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu uvedeným v čl. 2 tejto zmluvy, v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi najmenej 14 dní vopred, potrebu vykonania opráv, údržby alebo akýchkoľvek iných zásahov na predmete nájmu alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom alebo na poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, najmä na dodávku el. energie. V mimoriadnych prípadoch je prenajímateľ povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu.

#### Čl. 10

#### Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti prenajímateľovi vznikla.
2. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, resp. zničeniu.

#### Čl. 11

#### Vrátenie predmetu nájmu

1. Po ukončení nájmu nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal.
2. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu v zmysle čl. 11 bodu 1 tejto zmluvy podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu.

#### Čl. 12

#### Záverečné ustanovenia

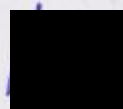
1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Zmluva bola vyhotovená v piatich totožných exemplároch, tri pre prenajímateľa a dve pre nájomcu.
5. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.
7. Zmluva bola uzatvorená na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 16/2024-OZ zo dňa 9.2.2024.

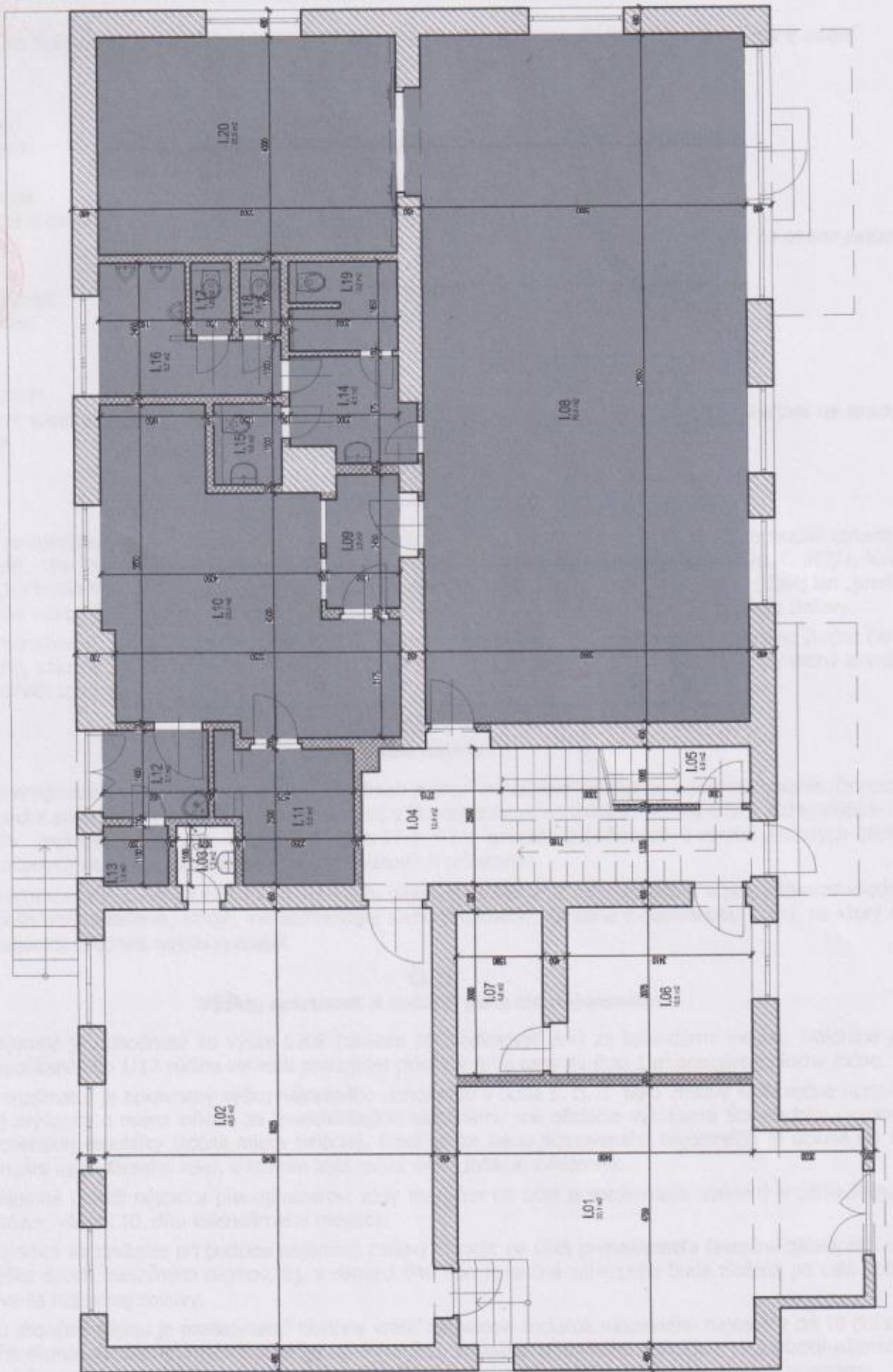
V Chochoľnej-Velčiciach dňa: 12. 02. 2024

Prenajímateľ:



Nájomca:





Handwritten notes in red ink, including a circular stamp and illegible text.