

## **Zmluva o nájme nebytového priestoru**

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

### **Prenajímateľ:**

Obchodné meno: Obec Sása  
IČO: 00 320 218  
Sídlo: Námestie SNP 329/1, 962 62 Sása  
DIČ: 2021339375  
Číslo účtu: SK48 0200 0000 0000 0402 0412  
Za ktorú koná: Ing. Zoltán Prokein, starosta obce  
(ďalej len „prenajímateľ“)

### **Nájomca:**

Obchodné meno: Zuzana Šibalová  
IČO: 48 071 668  
Sídlo: Rajská 69/11, 962 62 Sása  
Právna forma: 101 – Podnikateľ-fyzická osoba-nezapísaný v obchodnom registri  
Hlavná činnosť: Pizzeria  
DIČ: 1120014170  
IČ DPH: SK1120014170  
Číslo účtu: SK59 0900 0000 0050 6046 9735  
Zapísaná v: Registri organizácií vedený Štatistickým úradom SR  
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej “prenajímateľ” a “nájomca” spolu ako “zmluvné strany”)

## **ČLÁNOK I**

### **PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Sáse, kat. úz. Sása, súpisné číslo 384, postavenej na parc. č. 147/3, na ulici Nám. SNP 384, zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor skladajúci sa z kuchyne o výmere 12,1 m<sup>2</sup>, služobného prechodu o výmere 5,32 m<sup>2</sup>, miestnosti na výdaj jedla a posedenie hostí o výmere 25,8 m<sup>2</sup>, skladu o výmere 3,50 m<sup>2</sup>, a služobných priestorov šatňa, sprcha, WC o výmere 8,3 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 55,02 m<sup>2</sup>. Nebytový priestor pozostáva z 5 miestností (ďalej aj len „nebytový priestor” alebo „predmet nájmu“).

## **ČLÁNOK II.**

### **ÚČEL NÁJMU**

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti, prevádzkovanie pizzerie v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', resp. iným dokladom svedčiacim o právnej subjektivite (zriaďovacia listina) nájomcu platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK III.**

### **DOBA NÁJMU**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 5 rokov (slovom: päť rokov), pričom táto doba začína plynúť od 01.03.2025
2. Na základe dohody zmluvných strán je možné predĺžiť dobu nájmu o písomne zmluvnými stranami dohodnuté obdobie za podmienok, ktoré budú dohodnuté dodatkom ku tejto zmluve (opcia). Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo nájomcu zaniká. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.

## **ČLÁNOK IV.**

### **NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM**

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
  - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
  - b) úhrady spojené s nájomom (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. Nájomné
  - 2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 150,00 Eur (slovom: jedenstopäťdesiat Eur) za každý mesiac nájmu.
  - 2.2 Nájomné je splatné nasledovne:
    - a) nájomné za prvý mesiac od 01.03.2025 do 31.03.2025 tejto zmluvy zaplatil nájomca pri podpise tejto zmluvy. Prenajímateľ to potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.
    - b) nájomné za druhý a každý ďalší mesiac až do konca nájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne popredu najneskôr do 25. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiac za ktorý sa platí nájom.
3. Úhrady spojené s nájomom
  - 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhradu spojené s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom sú vodné a stočné TV, vodné a stočné SV, odvedenie zrážkových vôd, elektrická energia, plyn.
  - 3.2 Úhradu za plnenia spojené s nájomom uhrádza nájomca vo výške podľa bodu 3.3 tohto článku zmluvy vopred a to do 25-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa úhrada platí. Úhrada spojená s nájomom za obdobie od 01.03.2025 do 31.03.2025 vo výške 150 EUR (slovom: jedenstopäťdesiat Eur) bola zaplatená nájomcom pri podpise tejto zmluvy.

3.3 Výška platieb spojená s nájomom je dohodnutá v nasledovnom limite:

3.4

| Plnenia spojené s nájomom | Mesačná platba (vrátane DPH) |
|---------------------------|------------------------------|
| Dodávka tepla UK          | 10 €                         |
| Vodné a stočné TV a SV    | 10 €                         |
| Elektrická energia        | 350 €                        |
| <b>Spolu:</b>             | <b>370 €</b>                 |

3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za služby spojené s nájomom, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájomom nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. plnení spojených s nájomom, a to do 10 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi. Porušenie povinnosti zakladá nárok prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za predpokladu, že k prekročeniu limitu výšky dohodnutých platieb došlo v období užívania nebytového priestoru nájomcom.

3.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 3.3 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 3.3 tohto článku zmluvy. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.

4. Nájomné a úhrady spojené s nájomom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

## ČLÁNOK V.

### PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

## ČLÁNOK VI.

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať

- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
- 2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
- 3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
- 4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby.
- 5. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenájomca a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenájomcovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
- 7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
- 8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu, V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 500,00 Eur (slovom : päťsto Eur).
- 9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).
- 10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
- 12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
- 13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
  - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,

- b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety (napríklad DEK) od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
17. Nájomca sa zaväzuje byť nápomocný obci Sása pri organizovaní obecných akcií v zmysle prípravy cateringu, prípadne poskytnutím prenajatých priestorov vždy po dohode so starostom obce a rozsah súčinnosti, prípadne odplata musia byť písomne stanovené a podpísané oboma zmluvnými stranami. Na tento účel môžu byť v primeranej miere použité aj priestory a zariadenie obecných priestorov „Pohoda“.
18. Výška nájmu sa môže prehodnocovať jedenkrát ročne a podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom, pričom súhrnná suma za celkovú dobu nájmu nesmie byť v rozpore s ustanovením § 9 a ods.2 zákona 138/1991 zb. o majetku obcí.

## **ČLÁNOK VII.**

### **ZABEZPEČENIE NÁROKOV**

1. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcom vyplývajúcej pre neho z tejto nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR (slovom: jedensto Eur) za každý jednotlivý prípad a deň porušenia povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.
2. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 200 EUR (slovom: dvesto Eur) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním nebytového priestoru.

## ČLÁNOK VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
  - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
  - b) zánikom predmetu nájmu
  - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto 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, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
  - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
6. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

## ČLÁNOK IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Sase dňa 28.02.2025

---

Prenajímateľ

---

Nájomca

### **Prílohy:**

*Príloha č. 1      Preberací protokol*

## PROTOKOL O ODOVZDANÍ NEBYTOVÉHO PRIESTORU

Dátum a miesto odovzdania 28.2.2025 v SÁSE

Nehnuteľnosť PIZZERIA NÁM. SNP 384, KAT. ÚZ. SÁSA, LV č. 1, PARC. 0 147/3

Prenajímateľ

OBEC SÁSA V ZAST. Ing. ZOLTÁN PROKEJ NÁMESTIE SNP 32911, 962 62 SÁSA

meno, priezvisko, adresa

Nájomca

ZUZANA ŠIBALOVÁ, RAJSKÁ 69111, 962 62 SÁSA

meno, priezvisko, adresa

Prenajímateľ a nájomca týmto svojim podpisom potvrdzujú, že špecifikovaná nehnuteľnosť vyššie uvedená bola riadne odovzdaná v stave odpovedajúcom zmluvnej dohode a zároveň boli odovzdané kľúče od nehnuteľnosti.

Stavy meračov

Prietokomer na SV: číslo merača: 8SEN7224042221 stav: 2,628 m<sup>3</sup>

Prietokomer na TUV: číslo merača: 9SEN7224033985 stav: 3,084 m<sup>3</sup>

Elektrina: číslo merača: 56501691P stav: 1948,44 kWh

Poznámky, nedostatky nehnuteľnosti:

/

prenajímateľ

nájomca