

**N Á J O M N Á   Z M L U V A   č. 4/NZ/2022**  
**o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb.,**  
**a § 720 Občianskeho zákonníka**

---

**I.**  
**ZMLUVNÉ STRANY**

***Prenajímateľ:***

Názov: Obec Hrachovo  
Sídlo: Mieru 35, 980 52 Hrachovo  
V zastúpení: Ondrej Knechtom – starostom obce  
IČO: 00318779  
DIČ: 2021230189  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Rimavská Sobota  
Číslo účtu v tvare IBAN: SK53 0200 0000 0000 2442 0392

a

***Nájomca:***

Názov: DM handy, s.r.o.  
Prevádzka: Pizzeria Serpentina Hrachovo, Mieru 29, 980 52 Hrachovo  
Sídlo: Včelinec 5, 979 01 Rimavská Sobota  
IČO: 51993252  
DIČ: 2120855649  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s., pobočka Rimavská Sobota  
Číslo účtu v tvare IBAN: SK43 0900 0000 0051 5238 1888  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica  
Oddiel: Sro; Vložka číslo: 35267/S.

**II.**  
**PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy domu, nachádzajúceho sa na ulici Mieru 29 v obci Hrachovo, ktorá je postavená na parcele KN č. 93/3, druh pozemku zastavené plochy a nádvoria, o výmere 95 m<sup>2</sup>.
2. Všetky nehnuteľnosti sú na LV č. 367, vedeného na Správe katastra Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, obec Hrachovo, katastrálne územie Hrachovo.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere 66,54 m<sup>2</sup> podlahovej plochy, ktoré sa nachádzajú na poschodí budovy zapísaného v evidencii majetku obce ako – Ultisov dom.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť po celú dobu nájmu nájomcovi a jeho klientom voľný priechod cez pozemok na parcele KN č. 93/2 katastrálne územie Hrachovo od cesty ku vstupu do budovy, v ktorej bude mať nájomca prenajaté nebytové priestory a príjazd vozidiel k prenajatým priestorom po tomto pozemku.

### III. ÚČEL NÁJMU

1. Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom potravinárskej výroby – pizzeria.
2. Zmena účelu využitia nájmu je možná len so súhlasom prenajímateľa.

### IV. DOBA NÁJMU

1. Zmluva o nebytových priestoroch sa uzatvára na dobu určitú, t. j. na 2 roky **od 01. 10. 2022 do 30. 09. 2024.**

### V. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJMU

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodou.
2. **Ročná** úhrada za prenájom nebytových priestorov bola stanovená vo výške 11,62 € na 1 m<sup>2</sup> ročne, čo za celý predmet nájmu predstavuje nájomné **v sume 774,00 € ročne.** Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov a ktoré sú bližšie špecifikované v čl. 6 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného, ale nájomca bude nájomné platiť pravidelne **mesačne v sume 64,50 €** do 25.-teho dňa v mesiaci príslušného mesiaca.
5. Nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne prevodom zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený na prvej strane tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne na Obecnom úrade v Hrachove.

### VI. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM A SPÔSOB ICH ÚHRADY

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom uhrádzaní poskytovaných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov:
  - a) vodné – nájomca uhradí paušálny poplatok za dodávku vody z verejného vodovodu **v sume 10,00 €/mesačne,**
  - b) elektrická energia – nájomca si uhradza sám základe zmluvy s dodávateľom elektrickej energie,
  - c) komunálny odpad – nájomca uhradí v zmysle platobného výmeru (rozhodnutia) obce Hrachovo,
  - d) režijné náklady – nájomca uhradí paušálny poplatok za upratovanie nebytových priestorov **v sume 50,00 €/mesačne,**
  - e) udržiavanie prístupovej cesty, úprava parkoviska a verejnej zelene okolo objektu – nájomca uhradí paušálny poplatok **v sume 50,00 €/mesačne.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť mesačne preddavkové poplatky za služby spojené s nájmom **v sume 110,00 €/mesačne,** spolu s nájomným v lehotách splatnosti nájomného.
3. Zmluvné strany si dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

## VII.

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 3 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o úpravu čl. 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Pri prevzatí priestorov od prenajímateľa zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.
5. Nájomca berie na vedomie, že je povinný na vlastné náklady odstrániť škody, spôsobené užívaním prenajatých priestorov. V prípade živelnnej pohromy znáša každá zmluvná strana škody spôsobené na vlastnom zariadení.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať letnú a zimnú údržbu prístupovej komunikácie k objektu.
7. Ostatné náklady najmä spoločných priestorov, udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení, opravu a údržbu spojenú s objektom zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady.
8. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
11. Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Ďalej nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z.. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
12. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
13. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vzniku osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu, s inštaláciou PSN (poplachový systém na hlásenie narušenia) a pripojenia na pult centrálnej ochrany (PCO) na vlastné náklady nájomcu.
14. Nájomca berie na vedomie, že v prípade ukončenia nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v takom stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 8 tohto článku.
15. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za straty skladového materiálu odcudzením.

## **VIII. SKONČENIE NÁJMU**

1. Nájom sa skončí:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
  - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.
2. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy podľa ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.

## **IX. DORUČOVANIE PÍSMONOSTÍ**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručenie, adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručенú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo a z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

## **X. ÚROKY Z OMEŠKANIA**

1. Ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie predmetu nájmu do dňa splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších noviel.

## **XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA A INÉ DOJEDNANIA**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňa 01. 10. 2022.

5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom exemplári.

V Hrachove, dňa .....

V Rimavskej Sobote, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

Ondrej Knechta  
starosta obce

.....

DM handy, s.r.o.