

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

medzi:

Prenajímateľ:

Názov: OBEC ROKYCANY
Sídlo: Rokycany 45, 082 41 Rokycany
Zastúpená: Róbert Šoltis, starosta obce
IČO: 00327701
DIČ: 2020548145
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK98 5600 0000 0088 2607 1004

a

Nájomca:

Názov: Milan Olejár
IČO: 54465877
DIČ: 1127760458
Sídlo: Rokycany 107, 082 41
Bankové spojenie :
IBAN:

uzatvárajú dňa 29.4.2026

túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom „Obecnej budovy II.“ v obci Rokycany parc. č. 130, súp. číslo 46, vedenej na LV č. 350 v k.ú Rokycany. Ide o priestory v suteréne budovy, majúce samostatný vchod.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v uvedenej budove o výmere spolu 93 m² nachádzajúce sa v objekte uvedenom v bode 1.
3. Uvedený priestor bude nájomca využívať ako „**reštauračná činnosť a mobilný predaj jedla**“ Nájomca pozná stav prenajímaných priestorov a v takom stave ich preberá. Nájomca si na vlastné náklady upraví priestory tak, aby vyhovovali podmienkam jeho podnikania a vyhovovali potrebným normám v predmete podnikania nájomcu.

Čl. II Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú a začína dňom 1.5. 2026.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - 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) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy

Čl. III. Nájomné

1. Nájomné za priestory uvedené v Čl. I je stanovené dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom od 1.5.2026. ročne **vo výške 48 €/ m²**. Ročný nájom je **4 464 €**. Mesačný nájom predstavuje **372 €**.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet prenajímateľa vedený v PRÍMA BANKE, Prešov, č.ú SK99 5600 0000 0088 2607 1004.
4. Nájomné bude uhrádzať nájomca pravidelne na základe ročnej faktúry na bežný rok **mesačne** v splátkach do 14 dní bežného mesiaca .
5. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 60 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jeho doručenia nájomcovi.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť nájom a zmeniť výšku nájomného priamoúmerne k vykazovanej miere inflácie, pokiaľ táto prekročí viac ako 10 % od začiatku doby nájmu.
7. V prípade, že medzi účastníkmi zmluvy vzniknú počas trvania tohto zmluvného vzťahu alebo pri jeho vzniku už existujú záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto budú započítané voči nájomnému.

Čl. IV Ostatné náklady

1. Nájomca je napojený na odber energií na samostatnom merači a hradí si náklady na energie samostatne.
2. Nájomca je povinný inštalovať meranie spotreby vody, na základe jej spotreby bude obec nájomcovi účtovať stočné v súlade s platným VZN o verejnej kanalizácii a výške stočného v obci Rokycany.
3. Nájomcovi budú účtované poplatky za likvidáciu domového odpadu v súlade s platným VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálny odpad a drobné stavebné odpady.
4. Ostatné náklady napr. na telefónne linky, upratovanie prenajatých priestorov, poplatky na odvoz smetí si hradí nájomca samostatne.

Čl. V. Poistenie

1. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajíateľom, to znamená, že uzaviera poisťky na úhradu škody spôsobené požiarom a živelnou pohromou.
2. Nájomca si môže na svoje náklady poistiť svoju prevádzkovú činnosť - zariadenia, majetok, činnosti a pracovníkov priamo s poisťovňou.

Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajíateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajíateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajíateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, napr. vymaľovanie prenajatých priestorov, nátery okien a dverí, zasklievanie okien, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu, opravu a výmenu zámkov, zástrčiek, zásuviek svietidiel a pod.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine a podobne).
6. Nájomca zodpovedá 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.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené.
9. Prenajímateľ, alebo ním určené písomne splnomocnené osoby sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
10. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní od vyúčtovania.
12. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený (z dôvodu ktorý sám nemôže ovplyvniť tzv. „vis maior „) obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity. Prenajímateľ sa zaväzuje uvedené obmedzenie príp. vylúčenie prevádzky odstrániť bezodkladne na svoje náklady. V prípade, ak nedôjde k odstráneniu uvedených vzniknutých prekážok a obmedzení v lehote najneskôr 30 dní, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
13. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
14. Nájomca môže umiestniť reklamu a označovania firmy na budove resp. na inom mieste podľa dohody s prenajímateľom.
15. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, a pod.).
16. Nájomca má po dohode s prenajímateľom právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti,

pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.

17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice, zásady nakladania s odpadmi.
18. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
19. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.
20. Nájomca sa zaväzuje upratovať sneh pred vstupom do prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú predmetom zmluvy o nájme.
21. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.
22. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
23. Dodržiavať podmienky platného VZN o verejnom poriadku v obci Rokycany.

Čl. VII. Osobitné ustanovenia

1. V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
2. Nájomca ručí prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám alebo osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia Zákonom 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Účinnosť nadobúda dňom 1.5.2026.
4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou na základe vzájomnej dohody.

5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
6. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka alebo nájomcu, a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

V Rokycanoch dňa : 29.4.2026

.....
prenajímateľ
OBEC ROKYCANY
Róbert Šoltis, starosta obce

.....
nájomca
Milan Olejár