

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 5/2026

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec: **STROČÍN**

Sídlo: Stročín 15 089 01 Svidník

IČO: 00330990

DIČ: 2020784799

Zastúpená: Stanislav Potoma, starosta obce

Bankové spojenie: SK03 0200 0000 0000 2282 6612

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **ZOMAX, s.r.o.**

Miesto podnikania: Stročín 89, 089 01 Svidník

Prevádzka: Stročín 15, 089 01 Svidník

Zastúpená: Stanislav Zozulák, konateľ

IČO: 57540624

DIČ: 2122810756

IČ DPH: Nie je platca DPH

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež spoločne ako „Zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

Článok II. Predmet a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súpisné číslo 15, postavenej na parcele číslo 356, zapísanej na LV č. 1 pre katastrálne územie Stročín.

2.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí tejto budovy o celkovej výmere 60 m². Priestor pozostáva z: wc muži; wc ženy, výčapná časť, sklad, kuchyňa, priestor na sedenie.

2.3 Predmet nájmu sa prenajíma **vrátane vnútorného zariadenia**, ktorého presný zoznam, stav a hodnota sú uvedené v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy (Inventárny súpis), ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

2.4 Nebytové priestory (ďalej len „priestory“) sú prenajaté za účelom podnikania.

- 2.5 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výhradne na **účel prevádzkovania pohostinstva** a s tým spojených služieb. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je dovolená.
- 2.6 Nájomca je povinný užívať priestory len na tento účel po celý čas trvania Nájmu a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2.7 V prípade, ak nájomca nebude priestory používať na účel uvedený v bode 2.5 tohto článku zmluvy, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
- 2.8 Zmluvné strany sa dohodli, že revízie EZS (elektronického zabezpečovacieho systému), hasiacich prístrojov, hydrantov, plynových zariadení elektrospotrebičov a elektrických zariadení bude zaisťovať na svoje náklady Nájomca.
- 2.9 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania či opomenutia, ktoré by rušilo alebo s prihliadnutím k dohodnutému účelu nájmu mohlo rušiť tretie osoby,
- 2.10 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po predchádzajúcej dohode vstup do priestorov, a to hlavne za účelom kontroly stavu priestorov, dodržiavania podmienok zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu aj tretím osobám, hlavne za účelom vykonania kontroly z hľadiska hygienických a požiarnych predpisov, prípadne k odpočtu hodnôt z meracích zariadení umiestnených v Predmete nájmu.
- 2.11 Nájomca na svoje náklady zaistí poistenie a ochranu do priestorov vneseného tovaru a ostatného majetku vlastného či zamestnancov a poistenie zodpovednosti za škody spôsobené, či vzniknuté iným osobám v dôsledku prevádzkovej činnosti Nájomcu.

Článok III. Doba nájmu a výpoveď

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to na obdobie **5 rokov** od 18.05.2026 do 18.05.2031.
- 3.2 Pred uplynutím dohodnutej doby je možné nájomný vzťah ukončiť:
- Písomnou dohodou zmluvných strán.
 - Písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote v dĺžke **6 mesiacov**. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV. Nájomné, úhrada za energie a platobné podmienky

- 4.1 Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **250,00 € (slovom: dvestopäťdesiat eur)** za každý štvrtýrok, pričom v nájomnom je zahrnutá spotreba plynu a pitnej vody. Zmluvné strany sa dohodli na paušálnej platbe za el. energiu vo výške **70,00 € (slovom: sedemdesiat eur) mesačne**.

- 4.2 Paušálna platba za energie je splatná štvrťročne, táto suma je konečná a nepodlieha ročnému vyúčtovaniu.
- 4.3 Prenajímateľ má právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia Nájomcovi o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 01.01. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované späť k 01.01. daného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená Nájomcovi, najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške miery inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
- 4.4 V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrada plnenia poskytované s užívaním priestoru úhrada za likvidáciu komunálneho odpadu. Nájomca si vývoz komunálneho odpadu zabezpečí sám.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné bankovým prevodom na základe vystavenej faktúry Prenajímateľom spravidla do 30 dňa mesiaca, za štvrťrok za ktorý je Nájomné platené. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia.
- 4.6 Úhrady za plnenia poskytované s Nájomom uvedené v článku 8 tejto Zmluvy sú splatné spolu s Nájomným.
- 4.7 Všetky finančné plnenia platené bankovým prevodom v prospech Prenajímateľa budú zaplatené na bankový účet Prenajímateľa, IBAN: SK03 0200 0000 0000 2282 6612, vedený vo VÚB, a. s.
- 4.8 Zaplatením akéhokoľvek finančného plnenia bankovým prevodom sa rozumie pripísanie celej príslušnej čiastky na vyššie uvedený bankový účet.
- 4.9 Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného alebo úhrady za plnenie poskytované s nájomom vzniká Prenajímateľovi nárok na zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s úhradou.

Článok V.

Úhrada za plnenia poskytované s Nájomom

- 5.1 Poskytovanie rozhlasového a televízneho vysielania zabezpečuje Nájomca.
- 5.2 Poskytovanie pripojenia na internet zabezpečuje Nájomca.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom nebytového priestoru a zariadenia a v tomto stave ich preberá. O odovzdaní priestoru bude spísaný Preberací protokol.

- 6.2 **Nájomca nemá právo vykonávať žiadne stavebné úpravy**, rekonštrukcie ani iné podstatné zásahy do konštrukcie nebytového priestoru. Akékoľvek vizuálne alebo drobné úpravy (napr. maľovanie, vŕtanie) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas obce.
- 6.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu priestoru a drobné opravy v zmysle platných predpisov.
- 6.4 Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie všetkých hygienických, protipožiarnych, bezpečnostných a veterinárnych predpisov spojených s prevádzkou pohostinstva. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie nočného pokoja a verejného poriadku v okolí prevádzky.
- 6.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť (vrátane inventáru) do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VII. Prevzatie priestorov nájomcom

- 7.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať priestory nájomcovi prvý deň nájmu podľa odseku 3.1 tejto zmluvy
- 7.2 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi spolu s priestorom 2 ks kľúčov od nebytových priestorov.
- 7.3 O prevzatí nebytového priestoru bude Zmluvnými stranami spísaný a podpísaný Odovzdávajúci protokol alebo iný dokument potvrdzujúci odovzdanie priestorov nájomcovi. Odovzdávací protokol alebo iný dokument bude obsahovať stav meračov energií.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 8.1 Nájom zanikne písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Nájom zanikne tiež uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
- 8.2 Zmluvné strany môžu písomne vypovedať Zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 8.3 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa Nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď.
- 8.4 Pri skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratý a vyčistený.
- 8.5 Nájomca je povinný vrátiť prepožičané zariadenie a inventár uvedený v Prílohe č. 1 v plne funkčnom a nepoškodenom stave (okrem bežného opotrebenia). V prípade poškodenia alebo chýbajúceho inventáru je nájomca povinný škodu bezodkladne finančne nahradiť alebo zabezpečiť rovnakú náhradu.
- 8.6 Nájomca je povinný odovzdať priestory Prenajímateľovi najneskôr posledný deň nájmu podľa tejto zmluvy.

8.7 O odovzdaní a prevzatí priestorov bude zmluvnými stranami spísaný a podpísaný odovzdávací protokol alebo iný dokument potvrdzujúci odovzdanie priestorov prenajímateľovi.

8.8 Nájomca spolu s priestormi odovzdá prenajímateľovi kľúče od nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu.

8.9 V prípade, že nájomca neodovzdá priestor prenajímateľovi späť najneskôr posledný deň trvania nájmu, prenajímateľ má právo do priestorov vstúpiť, a to aj v prípade, pokiaľ mu v tom bráni prekážka, prenajímateľ má najmä právo otvoriť zamknuté dvere, vystaťhovať veci nájomcu a vymeniť zámky vo dverách, k čomu týmto nájomca prenajímateľa výslovne oprávňuje.

8.10 Veci Nájomcu, ktoré prenajímateľ vystaťhuje z nebytových priestorov má Prenajímateľ právo na náklady Nájomcu uskladniť a Nájomca sa zaväzuje za toto uskladnenie vecí Prenajímateľovi nahradiť akékoľvek náklady, ktoré mu tým vzniknú.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

9.1 Táto zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z.n.p.

9.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

9.3 Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Stročín dňa 15.05.2026 Uznesením číslo 132/05/2026 z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ako zabezpečenie a zachovanie občianskej vybavenosti, rozvoj služieb v obci pre obyvateľov a efektívne využitie dlhodobovo voľného majetku obce.

9.3 Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma stranami.

9.4 Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a Nájomca jedno vyhotovenie.

9.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpisujú.

V Stročíne, dňa

V Stročíne, dňa

.....
Stanislav Potoma, starosta
Prenajímateľ

.....
Stanislav Zozulák
Nájomca

