Nájomná zmluva
o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb., a § 720 Občianskeho zákonníka

Článok 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov:	Obec Hrachovo
Sídlo:	Mieru 35, 980 52 Hrachovo
V zastúpení:	Ondrejom Knechtom, starosta 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
SWIFT:	SUBASKBX

a

Nájomca:

Názov:	Denis Samson
Prevádzka:	Pizzeria Serpentína Hrachovo, Mieru 29, 980 52 Hrachovo
Sídlo:	Ožďany 258, 980 11 Ožďany
V zastúpení:	Denis Samson
IČO:	50119907
DIČ:	1084569035
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Rimavská Sobota
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK13 0200 0000 0073 1658 5553
SWIFT:	SUBASKBX

Zapísané v živnostenskom registri č. 650-18020, Okresný úrad Rimavská Sobota

Článok 2
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy domu, nachádzajúcej sa na ulici Mieru so súpisným číslom 29 v obci Hrachovo, ktorá je postavená na parcele C-KN č. 93/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vedené na liste vlastníctva číslo 367, vedené na Správe katastra Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, obec Hrachovo, katastrálne územie Hrachovo.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere 152,02 m^2 podlahovej plochy, ktoré sa nachádzajú na prízemí a na poschodí budovy zapísaného v evidencii majetku obce ako – Polyfunkčná budova.
3. 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.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť po celú dobu nájmu nájomcovi a jeho klientom voľný priechod cez pozemok na parcele C-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.

Článok 3
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.

Článok 4
Doba nájmu

1. Zmluva o nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, t. j. na 2 roky **od 01. 11. 2026 do 30. 10. 2028.**

Článok 5
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 dohodou zmluvných strán v sume 11,62 Eur/m^2, čo za celý predmet nájmu predstavuje nájomné v sume 1 766,47 Eur ročne, **po zaokrúhlení 1 766,40 Eur ročne.**
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za energie (elektrina, zemný plyn, voda), ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov a ktoré sú bližšie špecifikované v článku 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 147,20 Eur vždy 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.
6. Zmluvné strany si dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

Článok 6
Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom uhrádzaní poskytovaných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov:

a) elektrická energia - nájomca si bude uhrádzať sám na základe zmluvy s dodávateľom elektrickej energie,
b) zemný plyn - nájomca si bude uhrádzať sám na základe zmluvy s dodávateľom zemného plynu,
c) vodné – nájomca uhradí paušálny poplatok za dodávku vody z verejného vodovodu **v sume 10,00 Eur mesačne,**
d) komunálny odpad – nájomca uhradí v zmysle platobného výmeru (rozhodnutia) obce Hrachovo,

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť mesačne paušálne poplatky za služby spojené s nájmom **v sume 10,00 Eur 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.

Článok 7
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa článku 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 článku 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 živelnej 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 vzniknutiu 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.

Článok 8
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.

Článok 9
Doručovanie písomností

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 doporučene 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 doručenú 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.

Článok 10
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.

Článok 11
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. 11. 2026.

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

V Hrachove, dňa 30. 10. 2026

Za prenajímateľa:

.....
Ondrej Knechta
starosta obce

V Hrachove, dňa 30. 10. 2026

Za nájomcu:

.....
Denis Samson

Príloha:

1. Protokol o prevzatí predmetu nájomnej zmluvy – 1 x originál pre každú zmluvnú stranu.

Protokol o prevzatí predmetu nájomnej zmluvy

Odovzdávajúci:

Názov:	Obec Hrachovo
Sídlo:	Mieru 35, 980 52 Hrachovo
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
SWIFT:	SUBASKBX

a

Preberajúci:

Názov:	Denis Samson
Prevádzka:	Pizzeria Serpentína Hrachovo, Mieru 29, 980 52 Hrachovo
Sídlo:	Ožďany 258, 980 11 Ožďany
V zastúpení:	Denis Samson
IČO:	50119907
DIČ:	1084569035
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Rimavská Sobota
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK13 0200 0000 0073 1658 5553
SWIFT:	SUBASKBX

Zapísané v živnostenskom registri č. 650-18020, Okresný úrad Rimavská Sobota

Predmet prevzatia:

Predmetom prevzatia sú nebytové priestory o celkovej výmere 152,02 m^2 podlahovej plochy, ktoré sa nachádzajú na prízemí a na poschodí budovy zapísanej v evidencii majetku obce ako – Polyfunkčná budova, nachádzajúca sa na ulici Mieru so súpisným číslom 29 v obci Hrachovo, ktorá je postavená na parcele C-KN č. 93/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vedené na liste vlastníctva číslo 367, vedené na Správe katastra Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, obec Hrachovo, katastrálne územie Hrachovo.

V Hrachove, dňa 30. 10. 2026

Za odovzdávajúceho:

.....

Ondrej Knechta
starosta obce

V Hrachove, dňa 30. 10. 2026

Za preberajúceho:

.....

Denis Samson