

# Zmluva č. 80/2023

## o nájme nebytových priestorov

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

### I.

#### Zmluvné strany

- prenajímateľ:** **Mesto Svidník**  
štat. orgán: Mgr. Marcela Ivančová, primátorka mesta  
IČO: 00331023  
DIČ: 2020784821  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
sídlo: Sov. hrdinov 200/33, 089 01 Svidník  
číslo účtu:
- nájomca:** **Emil Krajčík, s .r. o.**  
Dlhá 1424/47, 905 01 Senica  
IČO: 36246204  
IČ DPH: SK2020188588  
Registrácia: Okresný súd Trnava,Sro-13103T  
Číslo účtu:

### II.

#### Predmet nájmu

1. Mesto Svidník je výlučným vlastníkom nebytových priestorov č. 4 o celkovej podlahovej ploche 265,61 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú v objekte budovy obchodného domu na Ul. Sov. hrdinov so súp. číslom 413/54 postavenom na parcele pozemku KNC č. 508/1 vo Svidníku.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor uvedený v ods. 1 tohto článku, aby ho nájomca dočasne užíval v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené touto zmluvou.

### III.

#### Účel nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy prenájomcovi s tým, že nájomca ho bude užívať na účely: obchodnej prevádzky – prevádzka obchodnej siete 101 Drogerie - predaj drogerie, kozmetiky, parfumérie a doplnkových tovarov.

### IV.

#### Doba nájmu

1. Nebytový priestor uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi na dobu určitú od 01.04.2023 do 31.03.2028.

### V.

#### Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom

##### a splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby poskytované s nájmom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenájomcovi nájomné vo výške 1600,00 EUR/ mesačne.

2. Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo aj na zmenu výšky nájomného, ktorú môže každoročne upraviť k 1.1. kalendárneho roka podľa miery ročnej inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR. Výška ročného nájomného prepočítaná podľa miery inflácie sa zaokrúhli na celé EURO nahor.
3. Zmluvu na odber el. energie je nájomca povinný uzatvoriť s dodávateľom energie. V prípade neuzatvorenia zmluvy bude nájomca platiť zálohu 100,00 eur/mesačne a raz ročne sa vykoná vyúčtovanie spotreby el. energie.
4. Vyúčtovanie spotreby vody, stočné a povrchový odtok sa uskutoční v januári nasledujúceho roku. Povrchový odtok je 18% fakturovanej sumy od VVS a. s. Mesačná záloha za vodné a stočné je 10,00 €.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytového priestoru bude nájomné uhrádzať mesačne vo výške podľa ods. 2 tohto článku najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe doručenej faktúry od prenajímateľa.
6. V prípade oneskorenej platby za nájom a za služby spojené s nájomom v príslušnom období nájomca zaplatí penále vo výške 0,05 % z fakturovanej čiastky za každý mesiac omeškania.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Nájomca je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť prenajímateľovi potrebu opravy, ktoré prenajímateľ má urobiť, umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinnosti vznikla.
3. Nájomca je povinný vykonávať obvyklé udržiavanie predmetu nájmu a taktiež uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. To čo sa rozumie pod pojmom obvyklé udržiavanie je vymedzené v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonať iné opravy ako sú drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiacich s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca a ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, inak je zodpovedný za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto jeho povinnosti.
5. Nájomca je povinný v zmysle príslušného všeobecne záväzného nariadenia mesta Svidník o miestnych daniach a miestnom poplatku za vývoz komunálneho odpadu nahlásiť Mestskému úradu vo Svidníku, odbor finančný a ekonomiky školstva údaje pre vyrubenie miestneho poplatku za vývoz komunálneho odpadu.

## **VII.**

### **Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

## **VIII.**

### **Osobitné dojednania**

1. Dodávku tepla do nebytových priestorov neposkytuje prenajímateľ, ale ju zabezpečuje obchodná spoločnosť SLUŽBYT, s. r. o. . Výška skutočných nákladov za dodávku tepla sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr prenajímateľovi od dodávateľa tepla podľa výpočtu spoločnosti odčítavajúcej výšku skutočných nákladov podľa pomerových meračov tepla a podlieha ročnému vyúčtovaniu zálohových platieb konečnou faktúrou raz ročne na základe ročného vyúčtovania od dodávateľa tepla. Pri včasnom neplatení úhrad za dodávku tepla nájomcom prenajímateľ dá nájomcovi výpoveď v súlade s touto zmluvou a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien.

2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej ochrany a ekologickej ochrany a uhrádzať náklady s tým spojené.
3. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečiť na vlastné náklady všetky povinnosti stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi a taktiež na svoje náklady vykonávať údržbu hasiacich prístrojov zodpovednú za požiaru ochranu prenajatých častí objektu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu, alebo jeho pracovníkov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prevádzky. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.

## IX.

1. Nájomca môže previesť v prenajatých priestoroch akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Prenajímateľ podpisom nájomnej zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas s vykonaním nasledovných stavebných úprav, zmien alebo iných stavebno-konštrukčných modifikácií predmetu nájmu, ktorých náklady v plnom rozsahu uhradí nájomca. Uvedené úpravy budú zrealizované pred dňom otvorenia predmetu nájmu pre verejnosť:
  - polozenie dlažby;
  - vybudovanie SDK stropu;
  - inštalácia LED osvetlenia;
  - inštalácia klimatizácie;
  - vybúranie SDK priečky;
  - úprava a hygienické vymaľovanie stien;
  - výmena zdravo-technických sanitárnych zariadení;
  - výmena priečelia (výlohy) za biele plastové okná (vizualizácia vzhľadu je Príloha č.2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy).
4. Prenajímateľ podpisom tejto nájomnej zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas k tomu, aby stavebné úpravy ktoré uskutočnil nájomca na vlastné náklady, ako aj prípadne všetky následné stavebné úpravy, realizované nájomcom so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady, odpisoval a účtovne viedol nájomca, nakoľko splňajú rozsah technického zhodnotenia nebytového priestoru.
5. Nakoľko stavebné úpravy uvedené v odseku 3, s uskutočnením ktorých prenajímateľ súhlasí, majú taký charakter, že ich zrealizovaním sa:
  - podstatne nemení vzhľad stavby;
  - nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby;
  - nemení sa spôsob užívania stavby;
  - neohrozujú sa záujmy spoločnosti,prenajímateľ podpisom tejto nájomnej zmluvy splnomocňuje nájomcu (nájomcom povereného zamestnanca) k uskutočneniu výlučne len tých úkonov, ktoré sa týkajú podania a vybavenia ohlásenia na miestne príslušnom stavebnom úrade.
6. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že pokiaľ ide o stavebné úpravy uskutočnené nájomcom ktoré majú charakter odnímateľnej súčasti predmetu nájmu, a ktorých odňatím sa

predmet podnájmu nepoškodí (klimatizácia), nájomca má právo podľa vlastného uváženia tieto stavebné úpravy demontovať za podmienky, že ich odstránenie nepoškodí predmet nájmu takým spôsobom, že sa tento ocitne v stave, než sa nachádzal k dňu odovzdania predmetu nájmu nájomcovi. V prípade technických zariadení, prvkov alebo vecí, ktoré z týchto dôvodov nebude môcť nájomca odstrániť (položená dlažba, plastové okná, kazetový strop, LED osvetlenie, zdravo-technické sanitárne zariadenia) odpredá tieto nájomca prenajímateľovi za kúpnu cenu vo výške 100,- € + DPH/za všetky ponechané technické zariadenia spolu.

7. Zmluvné strany zhodne deklarujú, že nájomca nie je povinný pri ukončení nájomného vzťahu odstraňovať z predmetu nájmu položenú dlažbu.

## **X.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v článku IV. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednávanej doby sa nájom skončí na základe písomnej dohody zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6 tohto článku.
5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom,
  - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
7. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
10. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,-EUR za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

11. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájmu viac ako dva mesiace.

## **XI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej znením ju aj podpisujú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Vo Svidníku 29.03.2023

---

**prenajímateľ**

Mgr. Marcela Ivančová  
primátorka mesta

---

**nájomca**

Emil Krajčík  
konateľ

*Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s čl. 6 ods. 1 písm. b) NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.*

*Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle [www.osobnyudaj.sk/informovanie](http://www.osobnyudaj.sk/informovanie), ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.*

### **Príloha č. 1**

k čl. VI ods. 3 zmluvy o nájme nebytových priestorov č.80/2023 z dňa 29.03.2023

## **Drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca**

### **A) Sanitárne zariadenia**

1. oprava batérie, výmena výtokového ventilu, sedla, tesnenia,
2. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla, oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
3. oprava tlakového splachovača WC z výmenou jednotlivých drobných súčastí,
4. obnova náterov a hygienická maľba.

### **B) Elektrické zariadenie**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov zásuviek a objímok,
2. oprava osvetľovacích telies prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

### **C) Elektrické ohrievače vody, plynové ohrievače**

1. čistenie a výmena výhrevného telesa,
2. oprava termostatu a regulačného zariadenia,
3. oprava plynových horákov,
4. oprava, výmena uzavieracích ventilov plynu a ostatných drobných súčiastok.

### **D) Kovania a zámky, ventilácia**

1. oprava, výmena kľučky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,
2. oprava samozatváracieho zariadenia,
3. čistenie a oprava ventilátorov.

### **E) Podlahy**

1. oprava uvoľnených dlaždíc a inej podlahovej krytiny,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových lišt.

### **F) Ostatné**

1. vyššie neuvedené drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 33,-€. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška nákladov na jednotlivú takúto opravu.

---

**prenajímateľ**  
Mgr. Marcela Ivančová  
primátorka mesta

---

**nájomca**  
Emil Krajčík  
konateľ