

## **Zmluva č. 217/2023** **o nájme nebytového priestoru**

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

**Prenajímateľ:** **Mesto Svidník**  
konajúce primátorkou mesta Mgr. Marcelou Ivančovou  
IČO: 00331023  
DIČ: 2020784821  
sídlo: Sov. hrdinov 200/33, Svidník 089 01  
číslo účtu: IBAN:

(ďalej len prenajímateľ)

a

**Nájomca:** **Martin Ždiňák**  
Ul. gen. Svobodu 684/11, 089 01 Svidník  
IČO: 40807959  
IČO DPH : SK 14045322047  
číslo účtu: IBAN:

(ďalej len „nájomca“ alebo spoločne aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svidník (ďalej len „nájomná zmluva“):

### **I.** **Predmet zmluvy**

1. Predmetom nájomnej zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní majetku mesta Svidník do nájmu v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svidník a uznesením MsZ č. 102/2023 zo dňa 13. septembra 2023.

### **II.** **Predmet nájmu**

1. Mesto Svidník ako výlučný vlastník nehnuteľnosti - budovy na Ul. Sov. hrdinov 629/113 vo Svidníku postavenej na parcele pozemku KNC č. 221/11 zapísanej na LV č.1 v k. ú. Svidník, prenecháva nájomcovi na užívanie nebytový priestor takto:
  - a) reštauračne, výrobné a kancelárske priestory - 425,42 m<sup>2</sup>
  - b) sklady - 116,47 m<sup>2</sup>
  - c) komunikačné, sociálne a spoločné priestory - 287,33 m<sup>2</sup>

**Celková plocha - 829,22 m<sup>2</sup>**
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania objekt uvedený v ods. 1 tohto článku, aby ho nájomca dočasne užíval v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a nájomca sa

zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené touto zmluvou.

### **III. Účel nájmu**

1. Nebytový priestor uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi s tým, že nájomca ho bude užívať na účely reštauračných služieb.

### **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 **31.12.2034**.

### **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 prenajímateľovi nájom a služby spojené s nájmom.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie nebytového priestoru uvedeného v čl. II ods. 1 tejto zmluvy v celkovej podlahovej ploche 829,22 m<sup>2</sup> vo výške 8 496,96 EUR/rok.
3. Ročnú cenu za prenájom časti nebytového priestoru objektu bývalého SOUS na Ul. Sov. hrdinov 629/113 vo Svidníku o celkovej ploche **829,22 m<sup>2</sup>** vo výške **8 496,96 EUR/rok** je možné upraviť o mieru ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytového priestoru bude nájomné uhrádzať najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe doručenej faktúry od prenajímateľa.
5. V prípade oneskorenej platby za nájom v príslušnom období nájomca zaplatí penále vo výške 0,1 % z fakturovanej čiastky za každý mesiac omeškania.
6. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom a preto je nájomca povinný si tieto služby zabezpečiť na vlastné náklady sám.
7. Výška nákladov za povrchový odtok –zrážková voda (ZV) je 14,7% z nákladov účtovaných VVS a. s. a raz ročne do 31.05. príslušného kalendárneho roka prenajímateľ doručí nájomcovi vyúčtovanie za povrchový odtok zrážkovej vody, zálohová platba za povrchový odtok zrážkovej vody ZV je 50,00 EUR /mesačne.
8. 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. Výška ročného nájomného prepočítaná podľa miery inflácie sa zaokrúhli na celé Euro nahor.
9. Odber elektrickej energie, plynu a vody bude zabezpečený prostredníctvom ich dodávateľov v meste Svidník a nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o dodávaní uvedených energií a služieb s ich dodávateľmi.

## **VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé využívanie.
2. Nájomca je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľ má urobiť, umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinnosti vznikla.
3. Nájomca je povinný vykonať obvyklé udržiavanie predmetu nájmu a taktiež uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. To, čo sa rozumie pod pojmom obvykle udržiavanie je vymedzené v Prílohe č.1 nájomnej zmluvy, 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 tvoria Prílohu č. 1 k tejto zmluve, inak je zodpovedný za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
5. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že 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, odboru finančnému údaje pre vyrubenie miestneho poplatku za vývoz komunálneho odpadu.

## **VII. Podnájom**

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

## **VIII. Osobitné dojednania**

1. 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.
2. 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 a zariadení a zároveň uviesť menovite osobu 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.
3. Nájomca môže previesť v prenajatých priestoroch akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na investície vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady uskutočniť periodické revízie VTZ, ( kotolňa, rozvody plynu, el. inštalácie, hromozvody, výťahy a. p. ).

## **IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v článku IV. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
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 so zmluvou
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného
  - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré s ním 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 alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
  - f) nájomca poruší svoju povinnosť stanovenú touto zmluvou.
6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú nebytový priestor prenajal
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
7. Výpovedná lehota 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 obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na investície vyplývajúce z tejto zmluvy.
10. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,00 EUR za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

## **X. 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 podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia, najskôr však po ukončení platnosti Zmluvy č. 33/2013 zo dňa 8.2.2013, ktorá je platná do 31.1.2024.

Vo Svidníku, dňa .....

---

Mgr. Marcela Ivančová  
primátorka mesta

---

Martin Ždiňák

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 a 4 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 217/2023 zo dňa .....

### **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,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava tlakového splachovača WC s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
5. 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, ktoré súvisia s obvyklým užívaním objektu

---

Mgr. Marcela Ivančová  
primátorka mesta

---

Martin Ždiňák

