



# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU A POZEMKOV

## **1. ZMLUVNÉ STRANY**

- 1.1. Obec : **Obec Prestavky**  
Sídlo : Prestavky 226, 966 01  
IČO : 00320951  
Starosta : Ján Abrahám  
Číslo účtu (IBAN): : SK10 0200 0000 0000 0752 8422  
(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)
- 1.2. Obchodné meno : **Flash-ZH s.r.o.**  
Sídlo : M. Chrásteka 507/17, 965 01 Žiar nad Hronom  
IČ : 52 100 367  
Štatutárny orgán : Daniel Knoška – konateľ

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

- 1.3. Prenajímateľ a Nájomca (ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“) týmto uzatvárajú medzi sebou podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení túto Zmluvu o nájme nebytového priestoru a pozemkov (ďalej len ako „**Zmluva**“).

## **2. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Prestavky,

## **Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 330** **ČIASŤOČNÝ**

### **ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku       | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|----------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 308            | 1882                    | Zastavaná plocha a | 16                        |                              | 1                     | 1                   | 4                    |

|                                                                                  |  |          |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|----------|--|--|--|--|--|
|                                                                                  |  | nádvorie |  |  |  |  |  |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 226 evidovanej na pozemku parcelné číslo 308 |  |          |  |  |  |  |  |

### Stavby

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby               | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|---------------|---------------------------|-------------|----------------------------|------------------------------|--------------------|
| 226           | 308                       | 15          | kultúrny dom a obecný úrad |                              | 1                  |

v ktorej nehnuteľnosti sa nachádza dielňa za kultúrnym domom pod javiskom o výmere 5,8 m x 3m, spolu 17,4m (ďalej Nebytový priestor a aj ako „Predmet nájmu“).

### 3. PREDMET ZMLUVY

- 3.1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu špecifikovaný v čl. 2 tejto Zmluvy do nájmu, Nájomca preberá do nájmu Predmet nájmu a zaväzuje sa platiť riadne a včas Prenajímateľovi Nájomné a Prevádzkové náklady za podmienok stanovených touto Zmluvou.

### 4. ÚČEL UŽÍVANIA

- 4.1. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že
- 4.1.1. Nebytový priestor bude Nájomca užívať na účel skladu.
- 4.2. K zmene účelu užívania Predmetu nájmu je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

### 5. TRVANIE NÁJMU

- 5.1. Predmet nájmu sa prenája na dobu neurčitú a to od 11.09.2023.

### 6. ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

- 6.1. Nebytový priestor tvoriaci súčasť Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy sa nachádza v stave spôsobilom na účel nájmu čo Nájomca svojim podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje.
- 6.2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.
- 6.3. Nájomca vyhlasuje, že si prehliadol Nebytový priestor spolu s jeho príslušenstvom a zariadením a rovnako Pozemky, ktoré tvoria Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy a že tieto sú ku dňu uzavretia tejto Zmluvy spôsobilé na bežné a dohodnuté užívanie a na Predmete nájmu sa nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu.
- 6.4. V prípade skončenia nájmu, najneskôr v posledný deň jeho trvania, je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu, a to v rozsahu vecí patriacich Nájomcovi, a ten

odovzdať spolu s príslušenstvom, zariadením a vybavením Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a v akom mu bol daný do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie vrátane zariadenia a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

- 6.5. Pre prípad omeškania nájomcu s vypratáním Predmetu nájmu pri skončení nájmu si Zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50,- Eur za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa, keď Prenajímateľ nájomcu na jej uhradenie vyzve.

## **7. NÁJOMNÉ, PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY, PEŇAŽNÁ ZÁBEZPEKA, INÉ DOJEDNANIA**

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi za Predmet nájmu platiť nájomné vo výške 400,-€ ročne.
- 7.2. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné ročne vždy do 20.12. predchádzajúceho kalendárneho roka za rok, za ktorý sa Nájomné majú platiť. V prípade, ak bude nájomný vzťah na základe Zmluvy trvať len časť kalendárneho roka, Nájomné sa urí pomerne.
- 7.3. Nájomné spolu obdobie alikvotnej časti roka 2023 zaplatí Nájomca Prenajímateľovi na účet Prenajímateľa do 30.11.2023.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude nájomné uhrádzať Prenajímateľovi bezhotovostne na jeho účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí Nájomné spolu ani do 10 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,03 % denne zo sumy dlžného Nájomného a to za každý aj začatý deň omeškania ako i nárok na odstúpenie od tejto zmluvy.
- 7.6. V prípade medziročného nárastu inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien (priemerná ročná miera inflácie) podľa zverejnenia týchto údajov Štatistickým úradom Slovenskej republiky, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné podľa tejto Zmluvy o percentuálnu výšku miery nárastu inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku tak, aby toto zvýšenie zodpovedalo oficiálne zverejneným údajom Štatistického úradu Slovenskej republiky, najskôr však od 01.02. príslušného kalendárneho roka. Takto určené Nájomné je Nájomca povinný platiť podľa príslušných ustanovení Zmluvy.

## **8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- 8.1. Nájomca sa zaväzuje dbať o ochranu Predmetu nájmu počas celej doby nájmu a počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu a nadmernému opotrebovaniu Predmetu nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom užívania podľa tejto Zmluvy, dôkladne sa starať o Predmet nájmu (prihliadajúc na účel na ktorý má byť Predmet nájmu využívaný), najmä o jeho čistotu a poriadok a taktiež je povinný dbať o čistotu a poriadok okolia Predmetu nájmu.
- 8.2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny na Predmete nájmu, najmä stavebné úpravy, bez písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak bude písomný súhlas udelený, Nájomca hradí náklady spojené s vykonaním zmien na Predmete nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu nákladov na zmenách na Predmete nájmu počas platnosti a po zániku Zmluvy a zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca nebude mať nárok a nebude požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu. Prípadné zvýšenie hodnoty Predmetu nájmu počas trvania Zmluvy na základe zmien na Predmete nájmu zo strany Nájomcu (vykonaných so súhlasom ako aj bez súhlasu Prenajímateľa) je započítané v cene nájomného a prihliadlo sa na túto

skutočnosť pri rokovaní o jeho výške. Ak Nájomca uskutoční zmeny na Predmete nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa, považuje sa to za podstatné porušenie Zmluvy a Prenajímateľ môže od Zmluvy odstúpiť, pričom Nájomca je povinný na svoje náklady Predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Prenajímateľ nehradí náklady spojené s vykonaním zmien na Predmete nájmu, okrem prípadu, že sa na to písomne zaviazal.

- 8.3. Stavebné úpravy, ktoré vykoná Nájomca na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa bez výplaty protihodnoty toho o čo sa zvýšila hodnota veci, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 8.4. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, resp. výpožičky, či inej dispozície tretej osobe len s písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zaťažiť Predmet nájmu resp. jeho časť akýmkoľvek právami tretích osôb bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.5. Po zániku Zmluvy Nájomca nemá právo na náhradný nájom resp. podnájom.
- 8.6. Po zániku Zmluvy je Nájomca povinný Predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu odovzdať v stave, v akom ho prevzal (t.j. dôkladne vyčistený, vrátane zariadenia) s prihliadnutím na prípadné dohodnuté stavebné úpravy a obvyklé opotrebenie, podľa preberacieho protokolu spísaného pri preberaní predmetu nájmu.
- 8.7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí sám, alebo ktoré spôsobia tretie osoby (napr. zamestnanci, zákazníci či dodávatelia), ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím, pričom tieto je povinný na vlastné náklady odstrániť, ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu škody odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- 8.8. Nájomca je povinný zabezpečovať si sám a na vlastné náklady bežnú údržbu Predmetu nájmu. Náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu uhrádza Nájomca. Za bežnú údržbu sa na účely tejto Zmluvy považujú práce a opravy do sumy 100,- Eur za jednotlivý prípad. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie bežnej údržby Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu týchto nákladov.
- 8.9. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv Predmetu nájmu, ktoré má znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 8.10. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone údržby a opráv Predmetu nájmu a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
- 8.11. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, pričom sa zaväzuje urobiť všetky opatrenia na ochranu pred požiarom, na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny ako aj na iných úsekoch v zmysle platného právneho poriadku a zabezpečovať ich dodržiavanie na svoje náklady a zodpovednosť. Nájomca sa zaväzuje, že o pravidlách požiarnej ochrany a pravidlách bezpečnosti a organizácii zdravia pri práci poučí svojich zamestnancov.
- 8.12. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
- 8.13. Nájomca je povinný v Predmete nájmu dodržiavať zákaz fajčenia. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v Predmete nájmu, ako aj dodržiavanie zákazu fajčenia ním ako aj tretími osobami, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.



4. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prípadné zásobovanie jeho prevádzky nachádzajúcej sa v Predmete nájmu, neprimerane nerušilo a neobmedzovalo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- 8.15. Nájomca má právo označiť Predmet nájmu reklamnými a informačnými materiálmi len s písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom grafický návrh označenia a jeho ukotvenie musí Nájomca vopred predložiť Prenajímateľovi na odsúhlasenie. Predmety slúžiace výlučne pre činnosť Nájomcu (firemné označenie, pútače a pod.) si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
- 8.16. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi akékoľvek zmeny údajov, a to najmä všetky zmeny týkajúce sa tejto Zmluvy, zmenu, či zánik právnej subjektivity, adresy sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného alebo vyrovnávacieho konania alebo likvidácie. Ak si Nájomca nesplní túto povinnosť, nebude oprávnený namietat', že neobdržal akúkoľvek výzvu a zároveň zodpovedá za akúkoľvek spôsobenú škodu.

## **9. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA**

- 9.1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto Zmluvy ako vlastník Predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie vrátane opráv, ktoré nespádajú pod pojem bežnej údržby.
- 9.2. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode s Nájomcom vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadenia a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd, a to všetko za prítomnosti Nájomcu, pričom Nájomca je povinný v takomto prípade sprístupniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu.
- 9.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv Nájomcu po celú dobu trvania nájomného vzťahu.

## **10. ZÁNİK NÁJMU**

- 10.1. Táto Zmluva zaniká:
- 10.1.1. písomnou dohodou Zmluvných strán, pričom nájomný vzťah sa skončí ku dňu uvedenému v takejto písomnej dohode,
- 10.1.2. písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi,
- 10.1.3. zánikom Predmetu nájmu.
- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak Nájomca nezaplatí ktoréhoľvek Nájomné ani do 14 dní po uplynutí lehoty na ich zaplatenie.
- 10.3. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť aj v prípade ak: Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo s dohodnutým účelom užívania; Nájomca alebo ten, kto sa nachádza v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzuje Predmet nájmu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy; Nájomca v rozpore s touto Zmluvou prenechal Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, resp. výpožičky, či inej dispozície tretej osobe.
- 10.4. Po zániku tejto Zmluvy nie je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu a Prenajímateľ je oprávnený zabrániť mu v užívaní Predmetu nájmu.

## 11. DORUČOVANIE

- 11.1. Zmluvné strany môžu doručovať písomnosti osobne alebo poštou. V prípade, ak sa bude doručovať poštou alebo treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky inej Zmluvnej strane akákoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na korešpondenčnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti z akéhokoľvek dôvodu ako nedoručená, Zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po odoslaní zásielky Zmluvnou stranou, ktorá zásielku doručuje.

## 12. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 12.1. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu slobodne, vážne, žiadna zo strán nekonala v tiesni, v omyle, či za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvné strany si Zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu Zmluvu podpisujú.
- 12.2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi v ich platnom znení.
- 12.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden si ponechá Prenajímateľ a jeden Nájomca.
- 12.4. Zmluvu možno meniť alebo zrušovať len písomne. Meniť zmluvu je možné len formou očíslovaných písomných dodatkov, obojstranne odsúhlasených zmluvnými stranami.
- 12.5. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 12.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení. Nájom bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Prestavky č 21/2023.
- 12.7. Prílohou Zmluvy je:
- 12.7.1. výpis z Uznesenia OZ Prestavky č. 21/2023
- 12.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu riadne prečítali porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.

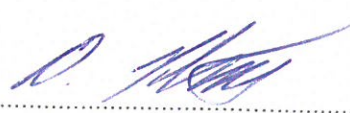
V Prestavlkoch, dňa 20.11.2023

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

  
Obec Prestavky  
Ján Abrahám, starosta



  
Flash-ZH s.r.o.  
Daniel Knoška, konateľ