

223/2025

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Obec Hiadeľ, Hiadeľ 68, 976 61 Hiadeľ
 IČO 313432, DIČ: 2021096000
 zast.: Ondrejom Snopkom, starostom obce
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s.
 IBAN: SK44 5600 0000 0012 1902 4001, č. účtu: 1219024001/5600
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: PD FENSTER STAV s.r.o., Hiadeľ 162, 976 61 Hiadeľ
 IČO: 53652207, DIČ: 2121467865, IČ DPH: SK 2121467865
 zast.: Alena Guesmi, konateľ spoločnosti
 (ďalej len „nájomca“)

uzatvorili dňa 24.6.2025 podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe výsledkov vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže na prenájom nehnuteľností zo dňa 10.6.2025, túto nájomnú zmluvu:

I.

Predmet nájmu

1) Prenajímateľ ako vlastník budovy Kultúrneho domu obce Hiadeľ súp. č. 68, nachádzajúceho sa v katastrálnom území obce Hiadeľ vedený na liste vlastníctva č. 194, prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Kultúrneho domu v celkovej výmere 99,04 m².

2) Nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí pozostávajú z priestorov

a) pohostinstvo	57,40 m ²
b) chodba k WC	8,14 m ²
c) WC muži predsieň	2,00 m ²
d) WC muži	6,70 m ²
e) WC ženy predsieň	1,43 m ²
f) WC ženy	4,00 m ²
g) WC personál	1,50 m ²
i) chodba a schodište (k zadnému vchodu)	4,37 m ²
j) sklad piva	13,50 m ²

SPOLU: 99,04 m²

II.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v bode I. tejto zmluvy užívať pre účely prevádzky kaviarne.

III.

Výška nájomného

1) Za užívanie nebytových priestorov uvedených v bode I. tejto zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške 27,50 €/m²/rok, t.j. spolu 2.723,60 €/rok. T.j. 226,97 €/mesačne.

2) Nájomca je povinný uhradiť ešte pred dobou účinnosti tejto zmluvy, t.j. do 31.8.2025 vratnú zábezpeku vo výške 2 mesačných nájomov.

3) Obec nie je platcom DPH.

IV.

Úhrada za služby spojené za užívanie nebytových priestorov

- 1) Dodávku vody je povinný nájomca riešiť samostatnou zmluvou s dodávateľom.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za služby (vykurovanie + dodávka elektrickej energie cez podružný elektromer), ktorých poskytovanie je spojené s užívaním priestoru uvedeného v bode I. tejto zmluvy, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu.
- 3) Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi alikvotnú časť nákladov za služby spojené s užívaním priestorov, a to za vykurovanie predmetu nájmu, v čiastke vypočítanej prenajímateľom podľa pomeru prenajímaného nebytového priestoru a podlahovej plochy k úhrnu plôch a priestoru všetkých nebytových priestorov v Kultúrnom dome Hladef. Nájomca bude uhrádzať platbu za služby preddavkovo vo výške 150,-eur/mesačne, v mesačných platbách spolu s platbou za prenájom. Priestory budú vykurované počas prevádzkovej doby kaviarne. Nájomca berie na vedomie, že počas dovolenkového obdobia vianočných sviatkov, nového roka a veľkonočných sviatkov, môžu byť priestory vykurované na nižšiu teplotu z dôvodu čerpania dovoleniek, za čo prenajímateľovi nevzniká povinnosť finančnej kompenzácie.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozdiel medzi zaplateným preddavkom (vykurovanie a elektrina) a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacích období od 1.1. do 31.12. daného kalendárneho roka, vzájomne vysporiadajú na základe vyúčtovania týchto nákladov. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľovi v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať pohľadávku. Ak bude prenajímateľ evidovať voči nájomcovi pohľadávky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi súčasne oznámi a tento je povinný pohľadávku v rámci vyúčtovania za dodávku služieb uhradiť.
- 5) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za vykurovanie, podľa % prepočtu z využívanej výmery prenajímanej plochy priestorov kultúrneho domu. Zároveň sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za dodávku elektriny s % podielom na distribučných a iných poplatkoch, ktoré prenajímateľ obdrží od svojho dodávateľa elektriny.
- 6) Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa alebo platbu do pokladne prenajímateľa.
- 7) Za meškanie s úhradou preddavku zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 8) Za meškanie s úhradou preplatku zaplatí prenajímateľ nájomcovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

- 1) Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.
- 2) Za meškanie s úhradou faktúr zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3) Výška nájmu v ďalších rokoch môže byť upravená o výšku inflácie vyjadrenú v percentách za rok zverejnenú Štatistickým úradom SR. Výška nájmu sa upraví vždy raz ročne po zverejnení údajov o inflácii štatistickým úradom SR a bude sa vzťahovať na nasledujúcich 12 mesiacov odo dňa, kedy na základe zverejnenia výšky inflácie došlo k prepočítaniu výšky nového nájmu a oznámeniu novej výšky nájmu nájomcovi.
- 4) V prípade, že nedôjde k oznámeniu o určení nájomného na rok nasledujúci po roku, za ktorý Štatistický úrad SR zverejnil výšku inflácie do 30.4. daného roku, výška nájmu ostáva na ďalších 12 mesiacov nezmenená.
- 5) Ak sa počas platnosti nájomnej zmluvy zmenia východiskové podklady pre určenie nájomného (zmeny vstupov u prenajímateľa, zmeny na strane nájomcu), má prenajímateľ právo požadovať a nájomca povinnosť pristúpiť na zodpovedajúcu úpravu tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa, kedy takého zmeny nastali.

VI.

Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 1.9.2025 do 31.8.2030.

VII.

Technický stav nebytových priestorov

- 1) Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá prenajaté priestory do užívania v technickom stave, o ktorom bol nájomca ešte pred podpisom tejto zmluvy plne upovedomený a je si vedomý skutočností, že priestory vyžadujú opravy a finančnú investíciu.
- 2) Všetky úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3) Bežnú údržbu a opravy prenajatých priestorov po dobu trvania nájmu znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy, ktorými sa značne mení dispozícia priestorov, resp. dôjde k zásahu do nosných konštrukcií je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Bez tohto súhlasu je akýkoľvek stavebný zásah do dispozície priestorov zakázaný.

VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory na riadne užívanie.
- 2) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 3) Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by sťažoval alebo rušil nájomcu pri užívaní prenajatých priestorov.
- 4) Nájomca je povinný bežné opravy a údržbu znášať sám. Nájomca si je vedomý skutočností, že priestory preberá v stave, ktorý vyžaduje opravy a finančnú investíciu a skutočností, že prenajímateľ na tieto opravy neposkytne žiadny finančný príspevok v budúcnosti, že nájomca si opravy uskutoční na vlastné náklady a že po ukončení doby nájmu (podľa tejto zmluvy alebo predčasne zo strane nájomcu) nevzniká prenajímateľovi žiadna povinnosť uhradiť sumu, ktorú nájomca do priestorov investoval a že nájomca tieto priestory odovzdá prenajímateľovi bez nároku na akúkoľvek finančnú kompenzáciu.
- 5) Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- 6) Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 401/2007 Z.z. a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.
- 7) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1650,- €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.
- 8) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.
- 9) Nájomca nesmie do budovy a prenajatých priestorov vnášať ani skladovať horľaviny, výbušniny ani látky, ktoré môžu ohroziť bezpečnosť predmetu nájmu.
- 10) Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 11) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.
- 12) Za škody na majetku nájomcu prenajímateľ nenesie zodpovednosť.

13) Prenajímateľ má právo kedykoľvek, za účasti nájomcu alebo jeho zamestnanca, vykonať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

14) Nájomca je povinný písomne oznámiť prenájomcovi všetky zmeny na jeho strane, ktoré môžu mať za následok úpravu podmienok dohodnutých v tejto zmluve tak, aby zmluva mohla byť vykonaná odo dňa zmenených podmienok.

15) Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

16) Nájomca je každoročne povinný pred užívaním krbového telesa zabezpečiť a skontrolovať stav a vyčistenie dymovodu a komínového priechodu do ktorého je krbové teleso napojené, revíznym technikom.

17) Nájomca je povinný dodržiavať otváracie hodiny a v čase po 22:00 hodine rešpektovať nočný klud.

IX.

Skončenie nájmu

1) Nájom prenajatých priestorov podľa tejto zmluvy zaniká:

- a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení nájomnej zmluvy,
- c) odstúpením od zmluvy prenájomcom kedykoľvek, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda, alebo ak nájomca nezaplatí splatné nájomné ani do troch mesiacov jeho splatnosti,

d) výpoveďou nájomnej zmluvy prenájomcom, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu v rozpore s podmienkami dohodnutými v tejto nájomnej zmluve alebo neplní podmienky dohodnuté v tejto nájomnej zmluve. Výpovedná lehota je mesačná. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

2) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenájomcovi protokolárne v technickom stave, minimálne v rozsahu ako pri prevzatí priestorov. Ak pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenájomcom nedohodne inak.

3) Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním prenajatých priestorov, zaplatí prenájomcovi zmluvnú pokutu 10,- eur za každý deň omeškania. Právo prenájomcu na úhrady za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

4) Nájomca môže ukončiť nájom bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou.

X.

Osobitné dojednania

1) Nájomca berie plne na vedomie skutočnosť, že priestory preberá v stave, ktorý vyžaduje opravy a finančnú investíciu a skutočnosť, že prenájomca na tieto opravy neposkytne žiadny finančný príspevok v budúcnosti, že nájomca si opravy uskutoční na vlastné náklady a že po ukončení doby nájmu (podľa tejto zmluvy alebo predčasne zo strany nájomcu) nevzniká prenájomcovi žiadna povinnosť uhradiť sumu, ktorú nájomca do priestorov investoval a že nájomca tieto priestory odovzdá prenájomcovi bez nároku na akúkoľvek finančnú kompenzáciu.

2) V súvislosti s predošlým bodom:

a) prenájomca umožní vstúpiť do priestorov za účelom výkonu opráv už odo dňa 1.7.2025 s tým, že za obdobie od 1.7.2025 do 31.8.2025 nebude od nájomcu požadovať nájomné.

b) prenájomca poskytne zľavu z nájomného vo výške jedného mesačného nájmu za každý jeden rok trvania nájmu a to počas celej doby trvania zmluvného vzťahu. Táto zľava platí v prípade ak nájom bude počas roka vždy za predchádzajúcich 11 mesiacov riadne zaplatený. (T.j. ak nájomný vzťah trvá od 1.9.2025, nájom sa bude

riadne platiť do 31.7.2026, potom nájom za mesiac august 2026 bude odpustený, s tým, že takýto postup sa uplatní na každý ďalší rok).

c) zľava z nájomného za 1 mesiac sa nevzťahuje na zľavu platbu za služby za 1 mesiac. Platba za služby je splatná za 12 mesiacov.

d) obe zmluvné strany berú na vedomie že prenajímateľ dojednania v bode 2, odsekoch a) a b) tohto článku poskytuje ako kompenzáciu za skutočnosť, že nájomca si priestory uvedie do prevádzkyschopného stavu na vlastné náklady a že po ukončení doby nájmu tieto priestory odovzdá bez nároku na finančnú kompenzáciu zo strany prenajímateľa.

XI.

Záverečné ustanovenia

- 1) Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Zmluva bola uzatvorená na základe výsledkov výberového konania zo dňa 10.6.2025.
- 3) Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomnými dodatkami k zmluve.
- 4) Súčasťou tejto zmluvy je protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 5) Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 6) Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie a nájomca 1 vyhotovenie.
- 7) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú s plnou spôsobilosťou na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Hladli 24.6.2025

.....
prenajímateľ

.....
nájomca