

# N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 3/2019

o nájme nebytových priestorov, je uzatvorená v súlade s § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s § 546 až 550 ako i s § 663 až § 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

---

## ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajíateľ:** **Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. ,  
(v skratke SMMP, s.r.o.)**  
Sídlo: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza  
Štatutárny orgán: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti  
JUDr. Ing. Ľuboš Maxina, PhD. – konateľ spoločnosti  
IČO : 36 349 429  
DIČ : 2022092490  
IČ DPH : SK2022092490  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
Č. účtu vo formáte IBAN: SK69 5600 0000 0090 1887 6001  
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne,  
odd. Sro, vložka č. 16228/R

(ďalej len „prenajíateľ“)

**Nájomca:** **FLEX STORE s.r.o. organizačná zložka**  
Sídlo organizačnej zložky: Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava – mestská časť Rača  
Zastúpený: Milan Hruška, konateľ spoločnosti  
IČO: 51 255 553  
DIČ: 4120102624  
IČ DPH: Nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: 4025341694/7500  
Číslo účtu – IBAN: SK35 7500 0000 0040 2534 1694  
Telefonický kontakt: 0918 997 888  
e – mail:  
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,  
Oddiel: Po, vložka č.: 4430/B

(ďalej len „nájomca“)

## I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom nebytových priestorov (veľká predajňa, kancelária, 2 sklady, 2 sociálne zariadenia a dve spojovacie chodby) o celkovej výmere 150 m<sup>2</sup>, ktoré poskytne prenajíateľ nájomcovi v prevádzkovej budove so súpisným číslom 2643, na ulici Ciglianska cesta v Prievidzi.
2. Prevádzková budova, v ktorej sa predmet nájmu nachádza je zapísaná na liste vlastníctva č. 9660 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza, na pozemku s parcelným ČKN č. 7809/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

## II. ÚČEL ZMLUVY

Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, za účelom prevádzkovania potravín.

## III. DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú – odo dňa 1.4.2019.

## IV. NÁJOMNÉ A NÁKLADY ZA SLUŽBY

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že ročné nájomné za **1 m<sup>2</sup>** prenajatých nebytových priestorov predstavuje 19,62 EUR bez DPH, čo pri podlahovej ploche 150 m<sup>2</sup> predstavuje ročné nájomné čiastku 2 943 EUR bez DPH, z toho mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **245,25 EUR bez DPH**.
2. Spolu s nájomom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť i zálohové platby za služby, ktoré s nájomom súvisia vo výške 10,08 EUR mesačne s DPH na dodávku vody ako i poplatok za réžiu vo výške 29,88 € mesačne s DPH, a to na základe prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy. Na základe uvedených skutočností mesačné náklady za poskytnuté služby predstavujú sumu vo výške **39,96 € s DPH**.
3. Vzhľadom na to, že nájomca je platcom DPH, bude nájomca platiť tak nájomné ako i náklady za služby spolu s DPH, v zákonom stanovenej výške.
4. Upratovanie prenajatých priestorov, dodanie elektrickej energie, tepla a odvoz smetí si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Na nájomné i na služby bude prenajímateľ každoročne vyhotovovať splátkový kalendár.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť výšku nájomného každý rok o mieru inflácie, v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom k 1.1. príslušného kalendárneho roka. V prípade, ak dôjde zo strany prenajímateľa k rozhodnutiu o zmene výšky nájomného, nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej prenajímateľom v splátkovom kalendári, ktorý bude nájomcovi v priebehu roka doručený. Pri deflácií sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady za odobraté energie z odberného miesta. Cena energií od dodávateľov je stanovená pre príslušný rok (obdobie) v súlade s rozhodnutiami Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade rozhodnutia príslušného orgánu o zmene ceny, bude prenajímateľ nájomcovi účtovať zálohové platby za energie a ďalšie služby, ktoré s nájomom súvisia na základe splátkového kalendára, ktorý prenajímateľ nájomcovi na príslušný rok doručí. Prenajímateľ je povinný v prípade zmeny ceny energií, preukázať na požiadanie nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo dodávateľa poskytujúceho služby.

## V. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. V deň podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu vo výške **570,42 EUR**, ktorá tvorí zálohu (kauciu) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov a škôd, ktoré by mohli vzniknúť v čase trvania nájmu. Kaucia bude nájomcovi vrátená do 15 – teho dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom došlo k skončeniu nájmu a odovzdaniu predmetu nájmu späť prenajímateľovi. V prípade vzniku škôd, nedoplatkov na nájomnom alebo na nákladoch za poskytované služby (ktoré boli vyčíslené do ukončenia doby nájmu dodávateľmi poskytujúcimi služby), alebo z dôvodu neuhradenia faktúry/faktúr, bude táto suma krátená.
2. Mesačné platby za nájomné a náklady za služby, ktoré sú stanovené v predmetných

- splátkových kalendároch (Príloha č. 1 tejto nájomnej zmluvy), uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že nájomca bude takto vypracovaný splátkový kalendár za nájom a služby akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom.
  4. Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to vypracuje aj nový splátkový kalendár – za služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie a to v závislosti od spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a ceny energií stanovených cenovým orgánom na nasledujúce zúčtovacie obdobie.

## VI. SANKCIE

1. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za nájom a náklady za služby v dohodnutom termíne má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody vypočítanej v zmysle platnej legislatívy.
3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade neuhradenia nájomného a nákladov za služby, bude nájomcovi zaslaná výzva na zaplatenie dlžnej sumy formou upomienok, pokusu o zmier. Za každú zaslanú upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške 2,50 €.

## VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný:
  - a) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu.
  - b) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytového priestoru, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu.
  - c) Uhradiť prenajímateľovi škody na predmete nájmu, ktoré mu spôsobí sám alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenajímateľa.
  - d) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady pri dodávke vody a elektrickej energie. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
  - e) Poistiť jeho majetok, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
  - f) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatého priestoru primeraným spôsobom za účasti nájomcu.
  - g) Zabezpečiť upratovanie nebytového priestoru a odvoz smetí na vlastné náklady.
  - h) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania prevádzkovej činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatého priestoru a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatom priestore, a to všetko na vlastné náklady.
  - i) Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
  - j) Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
  - k) Umožniť dodávateľovi a prenajímateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
  - l) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
  - m) Do 5 dní, v súlade s článkom II. tejto zmluvy, písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v Obchodnom registri týkajúce sa adresy, obchodného mena, štatutárnych zástupcov, spôsobu

- konania za spoločnosť - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- n) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne nebytové priestory, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov.
2. Nájomca je oprávnený:
- Používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta svojho podnikania. Na ich umiestnenie v spoločných priestoroch ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje nájomca predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Rovnaké podmienky platia aj na umiestnenie reklamných plôch na vonkajších stranách objektu, ktorý je v správe prenajímateľa.
  - Dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
  - Stavebné a iné úpravy v nebytovom priestore môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na úhradu pri ukončení nájmu. Prípadný podiel prenajímateľa na stavebných úpravách musí byť predmetom dodatku k tejto zmluve a musí mať písomnú formu.
  - Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom by bol nájomca, a to v akejkoľvek forme.
3. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené na inžinierskych sieťach, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.
4. Nájomca sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a od prenajímateľa ich preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave, v akom sa nachádzajú pri preberaní nebytových priestorov od prenajímateľa.

## VIII. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný:
- Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje, na základe vlastného zmluvného vzťahu.
  - V prípade zmeny ceny energií a nákladov za služby, na požiadanie nájomcu preukázať nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo rozhodnutie predložené prenajímateľovi dodávateľom poskytujúcim služby.
  - V súlade s ustanoveniami tejto zmluvy zabezpečovať dodávku služby pre nájomcu.
  - Na základe žiadosti nájomcu, zabezpečiť umožnenie kontroly stavu meracích zariadení.
  - Vopred písomne oznámiť nájomcovi, v nadväznosti od oznámenia od dodávateľov, že budú vykonané opravy, údržbárske a revízne práce, ktoré nevykonáva nájomca, pokiaľ sa nejedná o havarijný stav.
  - Upozorniť nájomcu telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vodného. Ak nájomca nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.
2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku energií, vody:
- Pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom.
  - Pri údržbárskych a revíznych prácach na dobu nevyhnutne potrebnú.
  - Pri odstraňovaní prevádzkových porúch.
  - Pri udalostiach živeľnej pohromy.
  - V stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike a v prípade, ak príslušný vodohospodársky orgán obmedzí alebo inak upraví hospodárenie s pitnou vodou, resp. úžitkovou vodou by mala byť v rozpore s touto úpravou;

- f) V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platbou za dodané energie, alebo so zaplatením nedoplatku vyplývajúceho zo zúčtovania dodaných energií a ak nájomca zálohovú platbu alebo nedoplatok neuhradí ani po uplynutí lehoty, ktorú mu vo výzve určil prenajímateľ. Táto lehota nemôže byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia výzvy.
- g) Prenajímateľ má právo vykonávať opravy a údržbu predmetu nájmu väčšieho rozsahu len na základe dohody s nájomcom, ktorou si zmluvné strany dohodnú aj ostatné podmienky realizácie.

## **IX. MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE PO UKONČENÍ NÁJMU**

Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, bez nároku na úhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na opravy a údržbu predmetu nájmu.

## **X. RUČENIE**

1. Na zabezpečenia splácania nájmu a nákladov za služby ručiteľ, ktorým je Milan Hruška, narodený 30.7.1981, trvale bytom Ciglianska cesta 684/18, Prievidza (telefonický kontakt: 0918 997 888) v súlade s § 546 Občianskeho zákonníka vyhlasuje, že berie na seba voči prenajímateľovi povinnosť, že pohľadávku uspokojí, ak ju neuspokojí nájomca.
2. Ručiteľ je povinný dlh splniť, ak ho nesplnil dlžník, hoci ho na to veriteľ písomne vyzval.
3. Na práva a povinnosti prenajímateľa (pri pohľadávke vedenom ako veriteľ) a ručiteľa sa primerane vzťahujú ustanovenia § 546 až 550 Občianskeho zákonníka.

## **XI. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

1. Nájomca označí prevádzku na vlastné náklady.
2. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaňoval veci nájomcu z nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto nájmovej zmluvy v prípade, ak nájomca neplní povinnosti, vyplývajúce z nájmovej zmluvy, čo sa týka nájmu a služieb s ním spojených. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmovej zmluvy.

## **XII. SKONČENIE NÁJMU**

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou - z dôvodov uvedených v ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov,
  - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu.
2. Pri zániku nájmovej zmluvy výpoveďou, platnosť nájmovej zmluvy zanikne na základe dohody zmluvných strán pri podpise tejto nájmovej zmluvy uplynutím 3 – mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad hrubého porušenia povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi, kedy dochádza aj ku zrušeniu

- zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody.
4. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:
    - ak nájomca opakovane a napriek písomnej výzve prenajímateľa neplatí nájomné a služby spojené s nájmom riadne a včas,
    - ak nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám,
    - ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,
    - ak nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo zásadné technické zásahy do predmetu nájmu,
    - ak nájomca bude predmet nájmu užívať tak, že prenajímateľovi bude hroziť, alebo vznikne, škoda na predmete nájmu alebo ak nájomca bude prenajímateľovi brániť v tom, aby kontroloval, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou.
  5. Nájomca je povinný pri skončení nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý bude obsahovať údaje o stave nebytových priestorov ako i údaje o prípadných škodách spôsobených nájomcom. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený:
    - vykonať sám vypratanie nájomcu z nebytových priestorov, náklady znáša nájomca,
    - vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.
  6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vyprataní nájomcu z nebytových priestorov oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutelnú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytového priestoru. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.
  7. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi nie je sídlo organizačnej zložky nájomcu, ale adresa: Milan Hruška, Ciglianska cesta 18, 971 01 Bratislava. Ak doručenie písomností na túto adresu bude bezvýsledné, prenajímateľ zašle písomnosti na adresu: FLEX STORE s.r.o. organizačná zložka, Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava – mestská časť Rača. Ak nebol nájomca v prípade, ak sa mu zasiela výpoveď z nájmu zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel. S uvedenou skutočnosťou nájomca súhlasí.

### **XIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán s účinnosťou dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k zmluve, s výnimkou postupu v zmysle článku IV. odsek 4 až 6 tejto nájomnej zmluvy.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je príloha č. 1 a príloha č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
4. Zmluvné strany
5. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako i ďalšie právne predpisy platné na území SR.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto nájomnú zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.

7. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

Príloha č. 1: Splátkový kalendár – Nájom;

Príloha č. 2: Splátkový kalendár – Služby;

Príloha č. 3: Výpis z Obchodného registra.

V Prievdzi dňa

V Prievdzi dňa

.....  
Za prenajímateľa:

JUDr. Ján Martiček  
konateľ SMMP, s.r.o

.....  
Za nájomcu:

Milan Hruška  
vedúci organizačnej zložky

.....  
Ručiteľ: Milan Hruška