

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 3/2020

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 Zb. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

---

## I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Mesto Prievidza, v zastúpení 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: Všeobecná úverová banka, a.s.  
Č. účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751  
Kontaktná osoba : JUDr. Ján Martiček  
Telefonický kontakt : 046/5111911  
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, odd. Sro, vložka č. 16228/R  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Denisa Khüebachová  
Narodená: 25.9.1989  
Trvale bytom: Gazdovská 1338/13, Prievidza  
Miesto podnikania: Gazdovská 1338/13, Prievidza  
IČO: 53 033 060  
DIČ:  
IČ DPH:  
Bankové spojenie: SK60 1100 0000 0080 1711 7033  
Registrácia: Zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Prievidza, odbor živnostenského podnikania, pod č. OU-PD-OZP-2020/012120-2, č. živn. registra: 340-44748  
Telefonický kontakt: 0948 081 822  
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

## II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom nebytových priestorov:
  - miestnosti č. 1.12 o výmere 34,14 m<sup>2</sup>,
  - miestnosti č. 1.13 o výmere 3,94 m<sup>2</sup>,

o celkovej výmere **38,08 m<sup>2</sup>**. Dispozičné usporiadanie a účelové určenie jednotlivých priestorov predmetu nájmu je zakreslené v Prílohe č. 3 tejto zmluvy – Výkres 1.NP.

2. Nakoľko čísla miestností a ich výmera sú uvedené pred skolaudovaním rekonštrukcie meštianskeho domu, zmluvné strany sa navzájom dohodli, že pri prípadnej zmene výmery nebytového priestoru po skolaudovaní budovy bude presné označenie nebytových priestorov, výmera nebytových priestorov a výška nájmu riešená v prípade potreby dodatkom k tejto nájomnej zmluve, na uzatvorenie ktorého prenajímateľ písomne vyzve nájomcu. Ak nájomca do 15 – tich dní po prevzatí dodatku, návrh dodatku neuzatvorí, prenajímateľ má právo jednostranne ukončiť nájomný vzťah s nájomcom v súlade s čl. XI. ods. 1 písm. c), v spojitosti s ods. 4 tejto nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ, ktorý je správcom budovy so súp. č.16 na Námestí slobody v Prievidzi (ďalej len „budova“), zapísanej na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako budova – dom meštiansky (kultúrna pamiatka), postavenej na pozemku s parcelným ČKN číslom 2118/1 k.ú. Prievidza, ktorej vlastníkom je Mesto Prievidza, poskytuje nájomcovi horeuvedené nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy.

### III. Účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory nájomcovi pre účely prevádzkovania obchodu s detským oblečením. Nájomca bude nebytové priestory vymedzené v čl. II. ods. 1 tejto nájomnej zmluvy využívať len pre účely uvedené v čl. III. ods. 1 nájomnej zmluvy.
2. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca môže dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

### IV. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú, s účinnosťou odo dňa 1.5.2020**, po zverejnení tejto nájomnej zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
2. Nájomný vzťah začne plynúť dňom písomného odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.

### V. Nájomné a náklady za služby

#### 1. Nájomné

Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za 1 m<sup>2</sup> prenajatých nebytových priestorov vo výške **90,00 EUR bez DPH**, čo pri podlahovej ploche 38,08 m<sup>2</sup> predstavuje ročné nájomné čiastku 3.427,20 EUR bez DPH, z toho mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **285,60 EUR bez DPH**.

Nájomcovi vznikne povinnosť platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu odo dňa 1.5.2020 po písomnom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu a po zverejnení tejto nájomnej zmluvy na webovej stránke prenajímateľa. V prípade, že deň uplynutia tejto lehoty nepripadne na posledný deň kalendárneho mesiaca, je nájomca povinný uhradiť nájomné a zálohové platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, v alikvotnej časti mesiaca, vypočítanej z výšky mesačného nájomného.

#### 2. Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu

Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi spolu s predmetom nájmu aj služby súvisiace s jeho užívaním, ktorými rozumieme dodávku vodného, stočného, odvod dažďových vôd, tepla na vykurovanie a elektrickej energie.

#### **Vodné, stočné, odvod dažďových vôd**

- dodávka studenej vody je meraná samostatnými podružnými meračmi umiestnenými v predmete nájmu.

- náklady na vodné a stočné budú nájomcom rozpočítané pomerne podľa spotrieb na jednotlivých podružných meračoch v predmete nájmu k súčtu spotrieb všetkých podružných meračov v objekte na základe faktúry od dodávateľa vodného stočného.
- náklady na odvod dažďových vôd budú rozpočítané na základe faktúry dodávateľa za odvod dažďových vôd medzi jednotlivých nájomcov užívaných priestorov v pomere prenajatej podlahovej plochy k súčtu podlahových plôch celého objektu

### **Teplo na vykurovanie**

- vykurovanie predmetu nájmu je zabezpečené prostredníctvom samostatnej spoločnej plynovej kotolne, nachádzajúcej sa priamo v objekte predmetu nájmu
- meranie množstva dodaného tepla je zabezpečené samostatnými meračmi tepla pre jednotlivé nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte predmetu nájmu.
- nákladmi na dodávku tepla na vykurovanie sa rozumie všetky náklady, potrebné na výrobu a dodávku tepla, t. j. najmä: náklady na dodávku zemného plynu, elektrickej energie potrebnej na dodávku tepla, vody a jej úpravy, náklady na obsluhu, údržbu a prevádzku plynovej kotolne, náklady na vykonávanie všetkých potrebných odborných prehliadok a skúšok, atď.
- náklady na dodávku tepla budú rozpočítané jednotlivým nájomcom v pomere nameraného množstva tepla jednotlivých meračov tepla k súčtu všetkých meračov tepla v objekte predmetu nájmu.

### **Elektrická energia**

- dodávka elektrickej energie je zabezpečená pre nebytové priestory v objekte predmetu nájmu prostredníctvom jej dodávateľa, ktorý túto dodávku fakturuje na základe celkového dodaného množstva elektrickej energie nameranej fakturačným meradlom v objekte.
- spotrebovaná elektrická energia je v jednotlivých prevádzkach meraná samostatnými podružnými elektromermi.
- náklady za spotrebovanú elektrickú energiu budú nájomcom rozpočítané pomerne podľa spotrieb na jednotlivých podružných elektromeroch v predmete nájmu k súčtu spotrieb všetkých podružných elektromerov v objekte na základe faktúry od dodávateľa.

Zoznam meračov jednotlivých energií v predmete nájmu, s ich identifikačnými údajmi a počiatočnými stavmi, budú uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Nájomca predmetu nájmu je povinný vždy na požiadanie poskytnúť súčinnosť prenajímateľovi, potrebnú na vykonanie odpočtov a kontroly funkčnosti jednotlivých meračov.

3. Spolu s nájmom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť i zálohové platby za služby, ktoré s nájmom súvisia mesačne vo výške **100,00 EUR s DPH** na dodávku vody, elektrickej energie, dažďovej vody, nákladov na dodávku tepla na vykurovanie a to na základe prílohy č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájmovej zmluvy.
4. Pri zmene výšky DPH bude výška zálohových platieb za služby primerane upravená o zákonom stanovené DPH.
5. Na nájomné i na služby bude prenajímateľ každoročne vyhotovovať splátkový kalendár. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca takto vypracované splátkové kalendáre bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajímateľ považovať za potvrdené.
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 ich 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 nájmom súvisia na základe zmeneného splátkového kalendára, ktorý prenajímateľ nájomcovi na príslušné obdobie doručí.
8. Pre prípad, že sa nájomca stane platcom DPH je povinný bezodkladne, najneskôr do 3 dní odo dňa obdržania rozhodnutia z daňového úradu, oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi. V opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
  9. Po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorý je kalendárny rok, vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 30.4. roka nasledujúcom po zúčtovacom období, vystaví vyúčtovaciu faktúru so zohľadnením zálohových platieb a následne na to vypracuje aj nový splátkový kalendár – za služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie a to v závislosti od výšky nákladov, spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a ceny energií na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu bude rovnakom čase vykonané aj nájomcovi, ktorý ukončil nájom v priebehu zúčtovacieho obdobia.

## **VI. Platobné podmienky**

1. V deň podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa sumu vo výške **771,20 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 – toho dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom došlo k skončeniu nájmu a odovzdaniu predmetu nájmu späť prenajímateľovi. V prípade vzniku škôd, nedoplatkov na nájmomnom alebo na nákladoch za poskytované služby (ktoré boli vyčíslené do ukončenia doby nájmu dodávateľmi poskytujúcimi služby), alebo z dôvodu neuhradenia faktúry/faktúr, bude nájomcovi táto suma o tieto krátená. V prípade, že nájomca ukončí nájomný vzťah pre vyúčtovaním služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený zadržať časť zábezpeky vo výške rozdielu predpokladaných skutočných nákladov na služby a uhradených zálohových platieb za zúčtovacie obdobie do času fakturácie vyúčtovania.
2. Mesačné zálohové platby za náklady za služby, ktoré sú stanovené v splátkových kalendároch (Príloha č. 2 k nájomnej zmluve) uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Nájomné za prenajaté nebytové priestory uhradí nájomca formou pravidelných mesačných splátok podľa pripojenej Prílohy č. 1 k nájomnej zmluve.
4. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že nájomca bude takto vypracované splátkové kalendáre za nájom a služby akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, že nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajímateľ považovať za potvrdené a nájomcom akceptované.

## **VII. 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 €.

## **VIII. 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, tepla na vykurovanie 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 zabezpečiť 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) Staráť sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
  - m) Do 5 dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v Živnostenskom 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. V prípade zmien u firiem, pre ktoré je potrebný zápis do obchodného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu firmy. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení firmy. Užívať prenajatý nebytový priestor môže len nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je nájomca a to v akejkoľvek forme.
  - n) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdny nebytový priestor, v bezchybnom stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 ods. 2 Trestného zákona.
2. Nájomca je oprávnený:
- a) 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.
  - b) Dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
  - c) 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.
  - d) Užívať prenajatý nebytový priestor 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, ktoré nezapríčinil svojim konaním, alebo nekonaním, na ktoré bol povinný, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.
4. Nájomca sa so stavom nebytového priestoru oboznámil a od prenajímateľa ho preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave, v akom sa nachádza pri preberaní nebytového priestoru od prenajímateľa.

## **IX. Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) V súlade s ustanoveniami tejto zmluvy zabezpečovať dodávku služby pre nájomcu.
  - d) Na základe žiadosti nájomcu, zabezpečiť umožnenie kontroly stavu meracích zariadení.
  - e) 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.
  - f) 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 služieb:
  - a) Pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom.
  - b) Pri údržbárskych a revíznych prácach na dobu nevyhnutne potrebnú.
  - c) Pri odstraňovaní prevádzkových porúch.
  - d) Pri udalostiach živelnej pohromy.
  - e) V stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike a v prípade, alebo 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 služby alebo nedoplatok za služby prenajímateľ mu môže určiť primeranú lehotu na ich úhradu. 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. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.

## **X. Všeobecné ustanovenia**

1. Nájomca označí nebytové priestory na vlastné náklady.
2. V prípade skončenia nájomného vzťahu podľa podmienok tejto zmluvy, dáva nájomca prenajímateľovi súhlas, aby vypratol veci nájomcu z nebytových priestorov na jeho náklady pokiaľ si tieto nájomca nevyprace do termínu odovzdania predmetu nájmu. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nesplní uvedené povinnosti.

## **XI. Skončenie doby 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. Zmluvné strany sa navzájom dohodli, že prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade začatia konkurzného konania voči nájomcovi. Dňom ukončenia nájomného vzťahu je deň prevzatia odstúpenia od zmluvy nájomcom, resp. dňom, kedy nájomca odmietol písomné oznámenie o odstúpení prevziať.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že pri hrubom porušení nájomnej zmluvy je výpovedná lehota 5 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede. V ostatných prípadoch je výpovedná lehota trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.
4. 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.
5. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:
  - ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa neprevezme predmet nájmu, neuzatvorí s prenajímateľom dodatok k nájomnej zmluve, ktorým by sa akceptoval reálny stav označenia nebytových priestorov, výmeru nebytových priestorov a výšku nájmu – podľa údajov vymedzených v technickej dokumentácii po ukončení rekonštrukcie budovy;
  - 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, alebo umiestni bez súhlasu prenajímateľa reklamné označenia, označenia prevádzky na predmete nájmu, alebo na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza,
  - 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.
6. 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, na náklady nájomcu.V prípade ak si nájomca neprevezme uskladnené veci ani po výzve prenajímateľa, tento je oprávnený zabezpečiť likvidáciu vecí na náklady nájomcu.
7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vypratani 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.

## **XII. Doručovanie**

1. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je miesto podnikania nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy. 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 a účinnosť, na základe § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.

2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou na základe číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú prílohy – č. 1,2 a č. 3 tejto nájomnej zmluvy.
4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako i ďalšie právne predpisy platné na území SR.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu na webovej stránke prenajímateľa.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
8. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov je 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: Výkres 1. NP

V Prievidzi dňa 02.04.2020

.....  
Za prenajímateľa:  
JUDr. Ján Martiček  
konateľ SMMP, s.r.o

.....  
Nájomca:  
Denisa Khüebachová