

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 5/2020

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 § 663 až § 684 ako i v súlade s § 720 zákona č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

---

## Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Mesto Prievidza v správe Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. (v skratke SMMP, s.r.o.)  
Sídlo: ul. T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza  
Štatutárny zástupca: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti  
JUDr. Ing. Ľuboš Maxina, PhD., konateľ spoločnosti  
IČO: 36349429  
DIČ: 2022092490  
IČ DPH: SK2022092490  
Registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín  
oddiel: Sro, vložka číslo: 16228/R  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Eva Hrabovská  
Miesto podnikania: M. Mišíka 401/25, 971 01 Prievidza  
Zastúpený: Eva Hrabovská  
IČO: 41 849 671  
DIČ: 1075191106  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,  
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK80 5600 0000 0090 3980 2001  
Registrácia: Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Prievidza,  
odbor živnostenského registra č.: 340 - 20934  
Telefonický kontakt: 0905 897 259  
(ďalej len „nájomca“)

## Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je správcom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí ako i v suteréne stavby so súpisným číslom 734 na ul. M. Mišíka v Prievidzi, vedenom na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako podchod. Tento nebytový priestor prenájomca spravuje na základe platne uzatvorenej koncesnej zmluvy zo dňa 29.6.2016, ktorú prenájomca uzatvoril s Mestom Prievidza ako s vlastníkom stavby, v ktorej sa tento nebytový priestor nachádza.

2. Predmetom tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 5/2020 (ďalej len „Zmluva“) je nájom nebytových priestorov, ktoré tvoria:

- prevádzkový priestor nachádzajúci sa na prízemí stavby – podchodu, o výmere 53,42 m<sup>2</sup>;
  - sklad, nachádzajúci sa v suteréne stavby – podchodu, o výmere 4,86 m<sup>2</sup>;
  - sociálne zariadenie (WC ), nachádzajúce sa v suteréne stavby – podchodu, o celkovej výmere 6,69 m<sup>2</sup>;
- čo v úhrne predstavuje **64,97 m<sup>2</sup>**.

## Článok II. Účel zmluvy

Nájomca bude prenajatý nebytový priestor užívať ako prevádzku krajčírstva, čalúnnictva a metráže.

## Článok III. Doba trvania nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú, od 1.7.2020**.

## Článok IV. Nájomné a náklady za služby

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou v zmysle zákona o cenách č.18/1996 Z.z., ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č.87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že ročné nájomné za **1 m<sup>2</sup>** prenajatých nebytových priestorov predstavuje **50,00 EUR bez DPH**, čo pri podlahovej ploche **64,97 m<sup>2</sup>** predstavuje ročné nájomné čiastku **3 248,50 EUR bez DPH**, z toho mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **270,71 EUR bez DPH**.

3. Spolu s nájmom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť i zálohové platby za služby, ktoré s nájmom súvisia (studená voda a elektrická energia), ktorých **ročná zálohová sadzba** s DPH dosahuje výšku **1 152,00 EUR s DPH**. Náklady za služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať pravidelnými **mesačnými splátkami vo výške 96,00 EUR s DPH**.

4. Nájomné a zálohové platby za poskytnuté služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať v súlade so splátkovými kalendármi. Splátkový kalendár na nájomné a na služby na rok 2020 tvoria prílohu č. 1 a prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.

5. Nakoľko nájomca nie je platcom DPH, bude nájomné uhrádzať bez DPH a zálohové náklady za služby bude platiť s DPH v zákonom stanovenej výške na základe splátkových kalendárov, vypracovaných prenajímateľom na príslušný kalendárny rok.

5. Upratovanie prenajatých priestorov a odvoz smetí si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť výšku nájomného každý rok o mieru inflácie, v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanoveneho 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 nájmom 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 dodávateľ a poskytujúceho služby.

## Článok V. Platobné podmienky

1. V deň podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu vo výške **733,42 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 – toho 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. Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory bude zahrnuté v splátkovom kalendári - nájom, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
3. Mesačné platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú zahrnuté v splátkovom kalendári – služby, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy. Mesačné zálohové platby za poskytnuté služby nájomca uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
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.
5. Nájomca uhradí nájomné a náklady za služby bezhotovostným prevodom na účet uvedený v splátkovom kalendári. V prípade úhrady nájmu a nákladov za služby do pokladne prenajímateľa nájomca berie na vedomie, že mu bude účtovaný poplatok vo výške 2,00 €.

## Článok VI. Zmluvné pokuty

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 €.

## Článok VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
  - a) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do nájmu.
  - b) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytových priestorov, 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. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

- e) Poistiť svoj majetok, tj. majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
- f) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých nebytových priestorov primeraným spôsobom za účasti nájomcu.
- g) Zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov, odvoz smetí a zriadenie internetových služieb (ak ich nájomca bude požadovať), 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 prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatého priestoru, 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 požiarimi 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 písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v živnostenskom registri týkajúce sa obchodného mena, adresy, miesta podnikania - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. V prípade zmeny mena nájomcu alebo právnej formy nájomcu, pre ktorý je potrebný zápis do príslušného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu nájomcu. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení organizácie. Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nájomca.
- n) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne nebytové priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu.
- o) 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 – podľa § 218 Trestného zákona.

## 2. Nájomca je oprávnený:

- a) Dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- b) Stavebné a iné úpravy v nebytových priestoroch 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.
- c) Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na ďalší právny subjekt.

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.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosť o tom, že sa stal platcom DPH do 3 dní odo dňa obdržania rozhodnutia z daňového úradu, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

6. Nájomca je oprávnený používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta

svojho podnikania. Na ich umiestnenie ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Rovnaké podmienky platia aj na umiestnenie reklamných plôch na vonkajších stranách objektu, ktorý je v správe prenajímateľa.

## **Článok VIII. 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 cien 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 vody. Ak nájomca nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.

### **2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku elektrickej energie:**

- a) Pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom.
- b) Pri údržbárskych a revízijských 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, 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 neuhradí ani v lehote, 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.

3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.

4. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po dohode s nájomcom. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím

## **Článok IX. Skončenie nájmu**

### **1. Nájom nebytových priestorov zaniká:**

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou zo strany nájomcu,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri hrubom porušení nájmovej 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.

3. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:

- ak nájomca neplatí nájomné a služby spojené s nájmom riadne a včas,
- nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám,
- nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,
- nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo zásadné technické zásahy do predmetu nájmu,
- 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.

4. Nájomca je povinný pri skončení nájmu uplynutím doby, najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, so spísaním protokolu o stave nebytových priestorov a 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.

5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou, 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 hnutel'nú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytových priestorov. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.

6. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je sídlo, resp. miesto jeho podnikania 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.

## **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán s účinnosťou, 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, ktoré by boli neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú prílohy – splátkové kalendáre..

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, zákona 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 o nájme nebytových priestorov 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. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2020 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

V Prievidzi dňa

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

.....  
Za nájomcu:  
Eva Hrabovská