

## **Zmluva o nájme nebytového priestoru** č. 4/2023

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 a § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

---

### **I. Zmluvné strany**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Prenajíateľ:</b>      | <b>Mesto Prievidza, v zastúpení Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. , (v skratke SMMP, s.r.o.)</b> |
| Sídlo:                   | T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza  |
| Štatutárny orgán:        | JUDr. Ján Martiček, 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

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| <b>Nájomca:</b>      | <b>Anna Murárová</b> |
| Narodená:            |                      |
| Trvale bytom:        |                      |
| Telefonický kontakt: |                      |

(ďalej len „**nájomca**“)  
(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

### **II. Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej len „nájomná zmluva“) je nájom nebytového priestoru, t.j. jednej miestnosti (prevádzkový priestor) o výmere **15,05 m<sup>2</sup>**, ktorý sa nachádza v budove prenajíateľa, správcom ktorej je SMMP, s. r. o., na tržnici nachádzajúcej sa na ul. Trhová – Píly v Prievidzi.

### **III. Účel**

1. Prenajíateľ prenajíma nebytový priestor nájomcovi na súkromné skladové účely – na uskladnenie ovocia, kvetov, sadeníc.

#### IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - odo dňa 01.05.2023 do 31.08.2023.

#### V. Nájomné a náklady za služby

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za **1 m<sup>2</sup>** prenajatého nebytového priestoru mesačne vo výške **13,29 € bez DPH**. Zmluvné strany sa navzájom dohodli, že nájomca zaplatí nájomné jednorázovo bezodkladne po nadobudnutí platnosti tejto zmluvy do pokladne prenajímateľa.

2. Nakoľko nájomca nie je platcom DPH, pri uzatvorení nájomnej zmluvy predstavuje nájomné mesačne výšku **200,00 € (slovom: dvesto EUR) bez DPH**, t.j. za celú dobu nájmu je nájomca povinný zaplatiť nájomné vo výške **800,00 € bez DPH**.

3. Spolu s nájmom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať i zálohové platby za služby, ktoré s nájmom súvisia mesačne vo výške **30,-- € s DPH** za dodanie elektrickej energie na základe prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

##### **Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu**

Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi spolu s predmetom nájmu aj služby súvisiace s jeho užívaním, ktorými rozumieme dodávku elektrickej energie.

##### **Vodné a stočné studenej vody:**

Spotreba vodného a stočného studenej vody sa nájomcovi účtovať nebude, nakoľko nebytový priestor má v nájme len počas sezóny, kedy sa nájomcom trhových miest, medzi ktorých patrí i nájomca, náklady za vodné a stočné neúčtuje.

##### **Elektrická energia**

Spotreba elektrickej energie za zúčtovacie obdobie bude rozdelená na základe spotreby elektrickej energie fakturovanej dodávateľom, na základe spotreby nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a to v závislosti od nameranej spotreby na podružnom merači elektrickej energie umiestnenom v predmete nájmu.

Spotrebu elektrickej energie v sociálnom zariadení nebude nájomca hradiť v období sezónneho predaja na tržnici.

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.

4. Nakoľko nájomca nie je platcom DPH, bude nájomca platiť nájomné bez DPH. Náklady za služby uhradí s DPH vo výške a v rozsahu stanovenom v Prílohe č. 1 – Služby. Pri zmene výšky DPH bude výška nákladov za služby primerane upravená o zákonom stanovené DPH.

5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady za odobraté energie z odberného miesta. Cena energií od dodávateľov je stanovená pre príslušný rok (obdobie) v súlade 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 (obdobie) doručí. Prenajímateľ je povinný v prípade zmeny ceny energií, preukázať na požiadanie nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo dodávateľa poskytujúceho služby.

## **VI. Platobné podmienky**

1. Mesačné platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú zahrnuté v splátkovom kalendári – služby, ktorý bude tvoriť prílohu nájmovej zmluvy. Mesačné zálohové platby za poskytnuté služby uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
2. 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.
3. Nájomca uhradí nájomné do pokladne prenajímateľa 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 €.

## **VII. Sankcie**

1. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za 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 podľa platného cenníka poplatkov prenajímateľa.

## **VIII. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný:
  - a) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu.

- b) Zabezpečiť 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 majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
- f) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatého priestoru primeraným spôsobom za účelom kontroly alebo výkonu opráv 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 zabezpečiť 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 zabezpečiť 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 a vodomeru 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) Bezodkladne, najneskôr do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi, že sa voči nemu začalo konkurzné konanie.
- n) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdny nebytový priestor vymaľovaný hygienickým náterom v bezchybnom stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, v prípade neodovzdania nebytového priestoru alebo jeho ďalšieho užívania, si je nájomca vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 ods. 2 Trestného zákona.

2. Nájomca je oprávnený:

- a) Dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- b) 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.

3. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené na inžinierskych sieťach, ktoré nezapríčinil svojím 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 nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru 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 zabezpečiť 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 revízijských prácach na dobu nevyhnutne potrebnú.

c) Pri odstraňovaní prevádzkových porúch.

d) Pri udalostiach živeľnej 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 nedoplatku 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 zabezpečiť služby, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.

## **X. Skončenie doby nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou – v súlade s § 9 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov;
  - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu.
2. 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.
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:
- 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.
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 nebytového priestoru ako i údaje o prípadných škodách spôsobených nájomcom. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený:
- vykonať sám vypratanie nájomcu z nebytového priestoru - 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.
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 vypratání 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.

## **XI. Doručovanie**

1. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je miesto podnikania nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Ak doručenie Písomnosti nie je možné, prípadne nájomca odmietne od prenajímateľa písomnosť prevziať, bude Písomnosť po dobu 5 dní uložená na SMMP, s. r. o.. Informácia o uložení Písomnosti bude zverejnená na nástenke vo vestibule SMMP, s. r. o. . Deň nasledujúci po uplynutí 5 dní sa považuje za deň doručenia Písomnosti, s čím nájomca výslovne súhlasí.

## **XII. 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 prenajímateľom v Centrálnom registri zmlúv.
2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou na základe číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je príloha č. 1 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, 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 nebytového priestoru 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 prenajímateľom v Centrálnom registri zmlúv.
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 – Služby

V Prievidzi dňa

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

.....  
Nájomca:  
Anna Murárová