

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 15/2025

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

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: 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
IČO : 36 349 429
DIČ : 2022092490
IČ DPH : SK2022092490
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., Prievidza
Č. účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751
Kontaktná osoba : JUDr. Ján Martiček
Telefonický kontakt : 046/5111911
E-mail: sekretariat@smmpd.sk
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu
v Trenčíne, odd. Sro, vložka č. 16228/R
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **TRIKOSTRAV, s. r. o.**
Sídlo: Ľ. Ondrejova 38, 971 01 Prievidza
Zastúpený: Bc. Janka Košecká, konateľ
IČO: 36 346 586
DIČ: 2022041329
IČ DPH: SK 2022041329
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., Prievidza
Číslo účtu – IBAN: SK85 0200 0000 0023 4093 0457
Telefonický kontakt: 0903 506 509, 046/5423759
E-mail: trikostrav@trikostrav.sk, janka.konatelka@gmail.com
Poštová adresa: P. O. Box 186
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu
Trenčín, Oddiel Sro, vložka číslo: 15909/R

(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

II. Preambula

Prenajímateľ je správcom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú na prízemí bytového domu so súpisným číslom 30906, 30907 a 30922 – na ul. Palárika 2 v Prievidzi. Na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, nebytové

priestory o celkovej výmere 341,26 m², nadobúda do nájmu nájomca na základe tejto nájomnej zmluvy. Bytový dom, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú je postavený na parcele CKN č. 5037/1 k. ú. Prievidza a je zapísaná na liste vlastníctva č. 7479 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako bytový dom (ďalej len „stavba“). Nebytové priestory, ktoré sa v stavbe nachádzajú prenajímateľ spravuje na základe platne uzatvorenej koncesnej zmluvy zo dňa 29.06.2016 (a jej následných dodatkov), ktorú prenajímateľ uzatvoril s Mestom Prievidza.

III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 15/2025 (ďalej len „nájomná zmluva“) je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na I. NP bytového domu so súpisným číslom 30906, 30907 a 30922 – na ul. Palárika 2 v Prievidzi v nasledujúcom rozsahu:
 - časť nebytového priestoru - miestnosť č. 1.02 o výmere 199,05 m²;
 - nebytový priestor – miestnosti č. 1.11 až 1.22 o výmere spolu 142,21 m²;čo v úhrne predstavuje rozsah prenajatých nebytových priestorov spolu o výmere **341,26 m²**.
Situačný náčrt prenajatých nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

IV. Účel zmluvy

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať ako vývarovňu na prípravu jedál.

V. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú – odo dňa 01.03.2025 do 31.07.2035.**

VI. Nájomné a náklady za služby

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán, v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov, a to za nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 341,26 m² vo výške **1.042,00 EUR** (slovom: tisícštyridsaťdva EUR) **bez DPH mesačne**, čo pri výmere predmetu zmluvy predstavuje 3,05 EUR/m²/mesiac bez DPH po zaokrúhlení. K nájomnému bude pripočítaná DPH v zákonom stanovenej výške.
2. Spolu s nájomom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hrať i zálohové platby za služby, ktoré s nájomom súvisia, ako dodávka tepla na vykurovanie, studená voda, odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody (ďalej len „služby“), ktorých **mesačná zálohová sadzba** je výške **940,00 EUR s DPH**.
3. Nájomné a zálohové platby za poskytnuté služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať v súlade so splátkovými kalendármi, ktoré tvoria Prílohu č. 2 (Nájomné) a Prílohu č. 3 (Služby) tejto nájomnej zmluvy.
4. Zálohové platby za poskytnuté služby je nájomca povinný uhrádzať počnúc dňom 01.03.2025.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko Nájomca bude vykonávať potrebné stavebné úpravy na prispôsobenie predmetu nájmu pre potreby svojej prevádzky, ako aj zabezpečovať prehlásenie dodávky elektrickej energie z Prenajímateľa na Nájomcu, je nájomné povinný uhrádzať až od 01.04.2025.
6. Prenajímateľ bude na nájomné i zálohové platby za služby uplatňovať DPH v zákonom stanovenej výške. Výška mesačných predpisov nájmu a zálohových platieb za náklady na služby bude uvedená v splátkových kalendároch, vypracovaných prenajímateľom na príslušný kalendárny rok. 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.
7. Upratovanie prenajatých priestorov, odvoz smetí ako aj služby, ktoré nie sú predmetom tejto zmluvy, si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
8. 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. V prípade, že prenajímateľ nezvýši nájomné o príslušajúci inflačný koeficient na ďalšie obdobie, je oprávnený zvýšiť nájomné aj úhrnom inflačných koeficientov v neskoršom období, za všetky obdobia, za ktoré inflačný koeficient neuplatnil. Pri deflácií sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady za odobraté energie z odberného miesta, ktorých dodávku bude pre nájomcu zabezpečovať prenajímateľ. 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 dodávateľa poskytujúceho služby.
10. Zmluvné strany sa ďalej vzájomne dohodli, že dodávku elektrickej energie do predmetu nájmu si bude nájomca zabezpečovať sám. Nájomca je povinný, odo dňa prevzatia predmetu nájmu až do prepisu odberného miesta elektrickej energie z Prenajímateľa na Nájomcu, uhradiť náklady za spotrebované energie prenajímateľovi. Zálohové platby za spotrebu elektrickej energie budú vyúčtované spolu s ostatnými spotrebovanými energiami spolu v termíne riadneho ročného vyúčtovania za služby spojené s nájmom. Po zmene odberného miesta z Prenajímateľa na Nájomcu, Prenajímateľ vystaví nový splátkový kalendár na služby, znížený o zálohové platby na elektrickú energiu.

VII. Platobné podmienky

1. Do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, sumu vo výške **3.000,00 EUR**, ktorá tvorí zálohu (kauciu) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov a škôd, ktoré by mohli

vzniknúť v čase trvania nájmu. Zmluvné strany sa navzájom dohodli, aby bola kaucia nájomcovi vrátená do 31. mája nasledujúceho roka (po prevzatí vyúčtovania nákladov za služby od dodávateľov poskytujúcich služby), v ktorom dôjde ku 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 o výšku nedoplatkov.

2. Mesačné platby za nájomné a náklady za služby, ktoré sú stanovené v predmetných splátkových kalendároch uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, 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 cien energií stanovených cenovým orgánom na nasledujúce zúčtovacie obdobie.

ENERGIE

Spôsob rozúčtovania energií a služieb

a) tepelná energia

Náklady za spotrebovanú tepelnú energiu pre vykurovanie za zúčtovacie obdobie bude rozdelené z nákladov za spotrebu tepelnej energie fakturovanej dodávateľom, ktorým je Prievidzské tepelné hospodárstvo, a. s. na základe spotreby nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste – strojovňa na ul. Roháča č.7 v Prievidzi a to v závislosti od spotreby nameranej na podružnom merači tepla umiestnenom v NBP „č.3“ a spotreby nameranej na pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov umiestnených na jednotlivých vykurovacích telesách v predmete nájmu

b) vodné a stočné studenej vody

Spotreba vodného a stočného studenej vody za zúčtovacie obdobie bude fakturovaná na základe spotreby fakturovanej dodávateľom, ktorým je StVPS, a. s., na základe spotreby nameranej fakturačným meračom umiestneným v NBP „č.3“ – zadná časť bývalých potravín.

Náklady na spotrebované vodné a stočné budú rozdelené v závislosti od spotreby nameranej na pomerových meračoch studenej vody umiestnených v predmete nájmu.

c) dažďová voda

Náklad na dažďovú vodu za zúčtovacie obdobie bude rozdelený na základe nákladu fakturovaného dodávateľom, ktorým je StVPS, a. s., a to v závislosti od m² podlahovej plochy užívaných nebytových priestorov.

d) elektrická energia (iba do prepisu odberného miesta na Nájomcu)

Náklady za spotrebovanú elektrickú energiu za zúčtovacie obdobie bude rozdelené z nákladov za spotrebu elektrickej energie fakturovanej dodávateľom Prenajímateľovi, na základe spotreby nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste (skladové priestory nájomcu) a to rozdielom po odpočítaní spotreby nameranej na podružných meračoch elektrickej energie umiestnených vo vedľajších NBP „č.3“

Dodávku elektrickej energie do predmetu nájmu si Nájomca v zmysle tejto zmluvy zabezpečí po prepise odberného miesta sám prostredníctvom svojho

dodávateľa elektrickej energie. Nakoľko sa jedná o zdieľané odberné miesto, z ktorého je napájaný aj druhý nebytový priestor v nájme iného nájomcu (s vlastným podružným meraním spotreby elektrickej energie, vid'. Príloha č. 1 tejto zmluvy), Nájomca sa zaväzuje, zabezpečiť dodávku elektrickej energie aj pre tento nebytový priestor a vyúčtovať spotrebu elektrickej energie podľa podružného merania príslušnému nájomcovi tohto nebytového priestoru, a to so zachovaním jednotkových cien podľa fakturácie od dodávateľa elektrickej energie.

4. Nájomca uhradí nájomné a zálohové platby za služby bezhotovostným prevodom na účet uvedený v splátkovom kalendári. V prípade úhrady nájmu a zálohových platieb za služby do pokladne prenajímateľa nájomca berie na vedomie, že mu bude účtovaný poplatok za každú platbu v hotovosti, v zmysle platného cenníka poplatkov Prenajímateľa.

VIII. Sankcie

1. V prípade porušenia povinností Nájomcu v zmysle Čl. XI, ods. 4., písm. a) tejto zmluvy, má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať a Nájomca je povinný Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. V prípade porušenia povinností Nájomcu v zmysle Čl. XI, ods. 4., písm. b) až e) tejto zmluvy, má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať a Nájomca je povinný Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie, a to aj opakovane.
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.

IX. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) Zabezpečiť ochranu majetku, ktorý prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu.
 - b) Do 30 dní od podpisu tejto zmluvy poistiť prenajatý majetok, ako aj zodpovednosť za škodu, ktorá by mohla vzniknúť ako Prenajímateľovi, tak aj iným vlastníkom bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, ako aj voči tretím osobám, a to konaním alebo nekonaním nájomcu pri prevádzkovaní predmetu zmluvy, najmä v dôsledku požiaru, výbuchu, úniku vody z vodovodného alebo kanalizačného potrubia, zadymeniu, úniku plynu a pod. Nájomca je povinný prípadné poistné plnenie vinkulovať v prospech prenajímateľa, čo v uvedenej lehote doloží potvrdenou vinkuláciou poisťovne. Táto povinnosť Nájomcu platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu. Nájomca je povinný preukázať Prenajímateľovi splnenie tejto povinnosti platnou poistnou zmluvou, a to na základe výzvy Prenajímateľa.
 - c) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytových priestorov, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu v predmete nájmu.
 - d) Nájomca označí prevádzku na vlastné náklady.

- e) V prípade vzniku škody spôsobenej nájomcom alebo osobami, ktoré mu budú pomáhať v jeho činnosti, je nájomca povinný odstrániť škodu bezodkladne, najneskôr do 10 dní od vyzvania prenajímateľom na jeho vlastné náklady. Ak nájomca v stanovenej lehote škodu neodstráni, je prenajímateľ oprávnený danú škodu odstrániť na náklady nájomcu. Nájomca je následne povinný náklady za odstránenie škody prenajímateľom, v zmysle faktúry vystavenej prenajímateľom, uhradiť v lehote splatnosti.
 - f) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady pri dodávke tepla na vykurovanie, vody. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
 - g) Umožniť prenajímateľovi po dohode termínu vstup do prenajatých nebytových priestorov za účasti nájomcu, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností nájomcu.
 - h) Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za prítomnosti nájomcu pri renovácii stavby napr. vymaľovaním zárubní dverí, a pod.
 - i) Zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz smetí na vlastné náklady.
 - j) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov (napr. vymaľovanie nebytových priestorov a pod.) a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch, a to všetko na vlastné náklady.
 - k) 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.
 - l) 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.
 - m) Umožniť dodávateľovi a prenajímateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch, ktoré užíva.
 - n) Staráť sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch ktoré užíva.
 - o) Do 5 dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v Obchodnom registri týkajúce sa adresy, obchodného mena, štatutárnych zástupcov, spôsobu konania za spoločnosť, právnej formy - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
2. Táto nájomná zmluva neprechádza na právneho nástupcu spoločnosti. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení firmy. Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nájomca, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 3. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je nájomca a to v akejkoľvek forme. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom by bol nájomca, a to v akejkoľvek forme.
 4. V posledný deň doby nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne a vyčistené priestory s prihliadnutím na opotrebenie počas bežného užívania, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 Trestného zákona.
 5. Nájomca je oprávnený:
 - a) Dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,

- b) užívať priestory až po ich odovzdaní a to výlučne na účel podľa čl. II. tejto zmluvy.
6. Stavebné a iné úpravy v nebytových priestoroch (priestore) môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasené stavebné úpravy vykoná nájomca na vlastné náklady bez nároku na úhradu počas trvania nájomného vzťahu. Ku dňu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje vykonané stavebné úpravy, ktorými bol zhodnotený predmet nájmu, odpredať prenajímateľovi za sumu 1,00 EUR bez DPH, pokiaľ o takéto odkúpenie stavebných úprav prejaví Prenajímateľ záujem. V opačnom prípade je Nájomca povinný na vlastné náklady uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, zodpovedajúce dohodnutému užívaniu, a to bez nároku na úhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na rekonštrukciu, opravy a údržbu predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa.
 7. 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.
 8. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca zriadil sídlo svojej spoločnosti na adrese, na ktorej sa nachádza predmet nájmu nájomcu, k čomu Prenajímateľ poskytne Nájomcovi potrebnú súčinnosť. Po ukončení doby nájmu sa nájomca zaväzuje sídlo spoločnosti, na adrese predmetu nájmu, bezodkladne zrušiť a zabezpečiť výmaz z príslušných registrov.

X. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave v akom sa nachádzajú v čase podpisu tejto zmluvy 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 služieb 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 bezodkladne nájomcu telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vodného, ak má o takejto prevádzkovej nehode prenajímateľ vedomosť. Ak nájomca nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.
2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku energií, vody, pritom je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť nájomcovi:
 - a) pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom;
 - b) pri údržbárskych a revízných 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, 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.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za prerušenie dodávok energií, v prípade nepredvídaných udalostí, ktoré prerušenie spôsobia, ako napr. vyššia moc, prerušenie dodávok energií zo strany ich dodávateľov bez predchádzajúceho upozornenia prenajímateľa, v stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike v prípade, ak príslušný vodohospodársky orgán obmedzí alebo inak upraví hospodárenie s pitnou vodou, resp. úžitkovou vodou, alebo iné prerušenia, ktoré prenajímateľ nespôsobil, nemohol predvídať, ani ovplyvniť.
 4. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku energií bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu:
 - a) Pri odstraňovaní náhlych prevádzkových porúch ohrozujúcich život alebo zdravie, alebo škody na majetku,
 - b) Pri udalostiach živelnej pohromy,
 5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by mohli Nájomcovi obmedzením alebo prerušením dodávky energií z akéhokoľvek dôvodu vzniknúť.
 6. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po predchádzajúcom upovedomení nájomcu. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadnú škodu na veciach vnesených do prenajatého nebytového priestoru nájomcom.

XI. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - 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.
 - e) zánikom nájomcu.
2. Pri zániku nájomnej zmluvy výpoveďou, platnosť nájomnej zmluvy zanikne na základe dohody zmluvných strán 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:
 - a) ak nájomca opakovane a napriek písomnej výzve prenajímateľa neplatí nájomné a služby spojené s nájomom riadne a včas,
 - b) ak nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa

- do užívania tretím osobám,
- c) ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,
 - d) ak nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek stavebné úpravy alebo iné technické zásahy do predmetu nájmu,
 - e) 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 najneskôr ku dňu skončenia 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 a neodovzdá prenajímateľovi vypratané nebytové priestory, prípadne nevyprace svoje veci z prenajatých nebytových priestorov v lehote, ktorú je oprávnený prenajímateľ stanoviť nájomcovi dodatočne, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu veci nájomcu vypratať a zlikvidovať, s čím nájomca pri uzatváraní tejto zmluvy súhlasí.
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.

XII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie, ktoré sú zmluvné strany povinné si vzájomne poskytnúť podľa tejto zmluvy, budú vyhotovené v písomnej forme alebo zachytené na inom hmotnom nosiči (ďalej len „Písomnosti“). Písomnosti si budú zmluvné strany vzájomne doručovať e-mailom, osobne, poštou alebo prostredníctvom doručovateľa - kuriérskou službou. Pri písomnostiach, doručovaných v listinnej podobe, si zmluvné strany dohodli odbernú lehotu 15 dní.
2. Pri osobnom doručovaní Písomností, pri doručovaní poštou, kuriérskou službou alebo pri oznamovaní skutočností prostredníctvom elektronických prostriedkov sa Písomnosť doručuje na poslednú zmluvnej strane známu korešpondenčnú adresu, alebo sa oznámenie adresuje na poslednú zmluvnej strane známu e-mailovú adresu, telefónne číslo, uvedené v tomto článku. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie Písomnosti alebo oznámenia, ak druhá zmluvná strana neoznámila bez zbytočného odkladu zmenu kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
3. Písomnosti sa považujú za doručené:
 - (i) v deň skutočného doručenia prijímateľovi s písomným potvrdením prijímateľa, ak sú Písomnosti doručované osobne. Ak tieto nie je možné príjemcovi doručiť, zásielka bude uložená po dobu 15 dní v sídle odosielateľa a oznam o jej uložení odosielateľ doručí do poštovej schránky prijímateľa (pokiaľ takou prijímateľ disponuje) a zverejní na nástenke v sídle odosielateľa. Márnym uplynutím 15-teho dňa po uložení zásielky sa bude zásielka považovať za doručenú, aj keby sa o tom prijímateľ nedozvedel. S

- uvedeným postupom príjemca súhlasí.
- (ii) v deň skutočného doručenia, ak sa doručujú písomnosti poštou alebo kuriérskou službou,
 - (iii) 15. (pätnásty) deň po uložení Písomnosti na pošte (táto fikcia doručenia platí aj pre prípad, ak sa odosielateľovi Písomnosť vráti ako nedoručiteľná zásielka z dôvodu zmeny korešpondenčnej adresy prijímateľa, ktorá nebola odosielateľovi bezodkladne oznámená v súlade so zmluvnými podmienkami, ako aj pre prípad, že si prijímateľ doručovanú Písomnosť neprevezme v odbernej lehote). Toto platí aj pre zásielky doručované kuriérskou spoločnosťou.
 - (iv) v deň odmietnutia prevzatia Písomnosti, v prípade že príjemca odmietne doručovanú Písomnosť prevziať.
 - (v) pri zasielaní emailom, je dňom doručenia deň odoslania, v prípade e-mailu odoslaného do 15:00 hod., inak je dňom doručenia 8-ma hodina nasledujúceho pracovného dňa po dni odoslania e-mailu, a to všetko aj v prípade, keď sa adresát o jeho obsahu nedozvedel
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú prístup k e-mailovej adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, že jej použitie pre účely naplnenia predmetu podľa tejto dohody nie je blokované, a že prístup k nej majú iba ním poverené osoby. Odosielateľ nezodpovedá za prípadný únik informácií z poštovej schránky priradenej k e-mailovej adrese, alebo v dôsledku úniku z aplikácie príjemcu.
 5. Odosielateľ nezodpovedá za poškodenie údajov alebo neúplné údaje, kde poškodenie alebo neúplnosť údajov boli spôsobené poruchou na komunikačnej trase pri použití internetu. Odosielateľ nezodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu nekvalitného pripojenia príjemcu do siete internet, z dôvodu porúch vzniknutých na komunikačnej trase k príjemcovi, alebo z iných dôvodov, pre ktoré sa príjemcovi nepodarilo nadviazať príslušné spojenie alebo prístup k internetu.
 6. Zmluvné strany sú povinné si bezodkladne písomne oznámiť akúkoľvek skutočnosť či zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na vzájomné doručovanie písomností, najmä zmenu e-mailovej adresy.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) maximálna veľkosť jednej e-mailovej správy nesmie presiahnuť 20 MB,
 - b) odosielateľ bude Elektronické písomnosti zasielať emailom ako dokument vo formáte PDF.
 - c) zmluvné strany sa dohodli, že e-mailové správy nedoručené v súlade s odsekom a) a b) a priložené súbory nespĺňajúce podmienky uvedené v odseku a) a b) budú ignorované a považované za nedoručené.
 8. Korešpondenčnými adresami zmluvných strán pre doručovanie v zmysle tejto zmluvy sú adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
 9. Korešpondenčné adresy, e-mailové adresy, telefónne čísla zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy, je každá zo zmluvných strán oprávnená jednostranne meniť. Tieto zmeny sú účinné voči druhej zmluvnej strane až momentom doručenia zmenených údajov druhej zmluvnej strane.
 10. Písomnosti dôležitého charakteru, ako výpoveď z nájmu, odstúpenie od zmluvy sa doručujú v listinnom vyhotovení doporučené.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR.

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 až príloha č. 3 tejto nájomnej zmluvy.
4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka 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. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy prenajímateľom v Centrálnom registri zmlúv 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. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

Prílohy:

Príloha č. 1: Situačný nákres prenajatých nebytových priestorov,

Príloha č. 2: Splátkový kalendár – Nájomné,

Príloha č. 3: Splátkový kalendár – Služby.

V Prievidzi dňa 27.2.2025

V Prievidzi dňa 28.2.2025

.....
Za prenajímateľa:

JUDr. Ján Martiček

konateľ SMMP, s. r. o

.....
Za nájomcu:

Bc. Janka Košecká

konateľ TRIKOSTRAV, s. r. o.