

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Bitarová
Sídlo: Bitarová 94, 010 04 Žilina
IČO: 00648957
DIČ: 2020689363
IČ DPH: nie je platcom DPH
V zastúpení: Juraj Drdák, starosta
Číslo účtu: SK49 5600 0000 0003 0380 0005

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca

Obchodné meno: Tomáš Pecko
Sídlo/ Miesto podnikania: Juraja Závodského 435/19, 010 04, Žilina
IČO: 57519170
DIČ: 1128184640
IČ DPH: nie je platcom DPH
V zastúpení: Tomáš Pecko
Číslo účtu: SK92 1100 0000 0029 4329 8366

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a to najmä záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory uvedené v Čl. II tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s Čl. IV tejto zmluvy.

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – OBCHODNÁ JEDNOTKA so súpisným číslom 95 postavenej na pozemku registra „C“ parcelné číslo 1/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 714 m² zapísanej Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1 pre k. ú. Bitarová, obec Bitarová, okres Žilina. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, a to:

- obchodné priestory
 - skladová plocha
 - ostatné plochy
- o celkovej výmere spolu 211,29 m²

(ďalej spolu aj „predmet nájmu“)

2. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania chodbu, terasu, sociálne zariadenia a ďalšie priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu uvedenému v ods. 1 tohto článku zmluvy a k jeho riadnemu užívaniu.

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom prevádzkovania pohostinstva a s tým súvisiacich činností.

Čl. IV. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za predmet nájmu vo výške **3000 EUR**, čo mesačne predstavuje spolu sumu **250 EUR**. Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť raz mesačne a to vopred do pätnásteho dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to počnúc mesiacom máj 2026.
2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy **nezahŕňa** úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, a to vodné, stočné, náklady na vykurovanie (plyn), elektrickú energiu a odvoz odpadu.
3. Nájomca odoberá plyn, elektrickú energiu a vodu od prenajímateľa na základe inominátnej zmluvy o dodávke energií a to nasledovne:
 - a. Spotreba plynu je meraná samostatným plynomerom č. 13531969-046-22-I, pričom stav ku dňu prevzatia predmetu nájmu je 4650,723 m³
 - b. Spotreba elektrickej energie je meraná samostatným elektromerom č. 43952016079 , pričom stav ku dňu prevzatia predmetu nájmu je 54945 kWh
 - c. Spotreba vody je meraná samostatným vodomerom č. 12239591, pričom stav ku dňu prevzatia predmetu nájmu je 250,427 m³Úhrada za elektrickú energiu, plyn a vodu bude fakturovaná nájomcovi na základe faktúr od prvododávateľov, pričom pravidelné mesačné zálohové platby predstavujú sumu **300 EUR**, ktoré budú nájomcovi vyúčtované faktúrou spolu s nájomným podľa ods. 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „Zálohové platby“).
4. Zálohové platby na nasledujúce roky sa vždy upravujú na základe skutočne nameraných hodnôt, ktoré budú určené po vyúčtovaní energií, v zmysle znenia tohto článku.
5. Zálohové platby je nájomca povinný uhrádzať najneskôr do pätnásteho dňa v mesiaci, za ktorý sa Zálohové platby hradí, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.
6. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať nájomcovi spotrebu energií 1x ročne a to k 31.12. príslušného kalendárneho roka, pričom vyúčtovanie Prenajímateľ predloží Nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledovného kalendárneho roka.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť si zber a likvidáciu komunálneho odpadu na vlastné náklady a za týmto účelom požiadať obec Bitarová o pridelenie zbernej nádoby.
8. Splatnosť faktúr je zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke 14 dní.
9. Nájomca sa zaväzuje **raz ročne** na základe osobitnej faktúry vystavenej prenajímateľom uhradiť prenajímateľovi poisťné za predmet nájmu vo výške **30 EUR**.
10. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania.

11. S ohľadom na možný pohyb cien a mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a to vždy k 1.4. príslušného kalendárneho roka a to o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. Úpravu výšky nájomného vykoná prenajímateľ písomným oznámením doručeným nájomcovi prvýkrát najskôr v roku 2027.

Čl. V. Kaucia

1. Nájomca zloží do 5 dní od podpisu tejto zmluvy u prenajímateľa **kauciu** vo výške trojmesačného nájomného uvedeného v čl. IV ods. 1 tejto zmluvy. Do poznámky pri vklade, resp. prevode kaucie je potrebné uviesť obchodné meno nájomcu a údaj, že ide o kauciu podľa tejto Zmluvy (ďalej ako „Kaucia“). Kaucia bude v držbe prenajímateľa počas celej doby trvania nájmu bez nároku na akékoľvek úroky ako zábezpeka splnenia všetkých podmienok a záväzkov, ktoré nájomcovi vyplývajú z tejto zmluvy. Ak nájomca kedykoľvek počas trvania nájmu poruší niektorú zo svojich povinností podľa tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený podľa vlastného zváženia použiť akúkoľvek časť Kaucie na úhradu splatnej čiastky a od nájomcu požadovať, aby mu doplatil takto uhradenú sumu tak, aby Kaucia bola vždy minimálne vo vyššie uvedenej výške v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia prenajímateľa o použití Kaucie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca neuhradí Kauciu podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy v stanovenej lehote, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Zmluva sa zrušuje k okamihu doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vráti nájomcovi celý zostatok Kaucie v lehote najneskôr do 30 dní od zániku tejto Zmluvy a splnenia všetkých povinností nájomcu podľa tejto Zmluvy.

Čl. VI. Trvanie a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou **od 01.05.2026 s minimálnou dĺžkou trvania na 10 (desať) rokov od podpisu tejto zmluvy.**
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu a to aj bez udania dôvodu, avšak až po uplynutí minimálnej dĺžky trvania zmluvy podľa odseku 1 tohto článku zmluvy. Pred uplynutím minimálnej dĺžky trvania nájmu je možné túto zmluvu ukončiť iba dohodou alebo odstúpením od zmluvy. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 4 tohto článku zmluvy,
3. V prípade výpovede tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. 1. Počas plynutia výpovednej doby je nájomca povinný umožniť za prítomnosti prenajímateľa obhliadku nebytových priestorov záujemcom o ich budúci nájom.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:
 - a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek úhrad za služby poskytované s nájmom,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe /pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že toto ustanovenie sa nepoužije na krátkodobý podnájom priestorov na účely osláv a iných spoločenských udalostí/,
 - c) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,

- d) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) nájomca poruší zákaz prevádzkovať v predmete nájmu nefajčiarsku prevádzku,
- f) nájomca po dobu dlhšiu ako 45 dní počas kalendárneho roka neprevádzkuje v nebytových priestoroch prevádzku pohostinstva /pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že dôvodom na odstúpenie od zmluvy podľa tohto písmena je prípad kedy nájomca nesprístupní verejnosti (neotvorí) prevádzku po dobu dlhšiu ako 45 dní počas kalendárneho roka),
- g) v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v čl. III ods.1 tejto zmluvy. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je zariadenie nebytového priestoru, ktoré je uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a nájomca je povinný ho po ukončení nájmu nepoškodený vrátiť, resp. zaň prenajímateľovi uhradiť finančnú náhradu uvedenú v protokole.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, miesta podnikania a predmetu činnosti.
5. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému spôsobu užívania a opotrebovania.
6. Nájomca je povinný dodržiavať počas celej doby trvania nájmu v nebytových priestoroch prísny zákaz fajčenia, pričom porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a je dôvodom na odstúpenie od tejto zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek inú formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch akoukoľvek vlastnou činnosťou alebo výkonom svojej podnikateľskej činnosti, alebo ak bola škoda spôsobená treťou osobou (zákazníci, dodávatelia a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu. Nájomca zodpovedá najmä, nie však výlučne za škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
11. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenajímateľa alebo jeho splnomocneného zástupcu. Neposkytnutie súčinnosti nájomcu alebo neumožnenie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
12. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, alebo v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám na ktoré dal prenajímateľ súhlas podľa ods. 8 tohto článku zmluvy,

- s prihladením na obvyklé opotrebovanie, najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po zániku nájmu. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše obdobný protokol ako je uvedené ods. 1 tohto článku zmluvy, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50%, a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenajímateľ v písomnej výzve na zaplatenie. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy Nájomca zároveň súhlasí s vypratáním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
 14. Zmluvné strany sa dohodli, že umiestnenie akéhokoľvek reklamného zariadenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.
 15. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu zriadiť miesto podnikania alebo sídlo.
 16. Nájomca je povinný v predmete nájmu povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä:
 - a) zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov
 - b) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov
 - c) vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - d) zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
 17. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.
 18. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli. Rovnakým spôsobom sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmenách svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

Čl. VIII.

Prevádzkové práva a povinnosti

1. Nájomca obdrží kľúče od vchodu do objektu a od nebytového priestoru, ktoré je pri skončení nájmu povinný odovzdať. Táto skutočnosť bude zaznamenaná v preberacom protokole v zmysle čl. VI ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný strpieť vyhotovenie kópií kľúčov – tzv. rezervných kľúčov pre prípad živelné pohromy, havárie alebo inej nepredvídateľnej situácie, ktoré je povinný odovzdať prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený samostatne vyhotovovať kópie kľúčov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie povinností vyplývajúcich z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarimi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické alebo iné osobitné platné právne predpisy.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby estetická hodnota predmetu nájmu, interiéru alebo exteriéru budovy nebola znehodnotená materiálmi, tovarmi alebo inými predmetmi nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje nevnašať do objektu horľaviny, výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky. Je zakázané vstupovať do budovy s bicyklom, prípadne s iným prepravným prostriedkom.
5. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať v predmete nájmu elektrické a/alebo plynové spotrebiče, ktoré nevyhovujú príslušným STN (napr. chladničky, el. kávovary, počítače, variče a pod.).

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.
5. V súlade s ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Súhlas je udelený na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vyporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Bitarovej, dňa: 30.04.2026

V Bitarovej, dňa: 30.04.2026

/Prenajímateľ:



Obec Bitarova
Juraj Drdák, starosta

Nájomca:

Tomáš Pecko