

## NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2022

uzavretá v zmysle ust. § 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a ust. § 663 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov

---

### ČL.I.

#### Zmluvné strany

Prenajíateľom:

Obec Veľké Úľany ul.Hlavná č.578  
v zastúpení Ing.Františekom G ŏ g h o m, DBA  
starostom obce  
IČO: 00 306 282  
DIČ : 2021006768  
Bankové spojenie: VÚB Galanta  
IBAN : SK66 0200 0000 0000 2022 4132

a

Nájomcom:

CITY STORM s.r.o  
Svätoplukova 1022/3  
903 01 Senec  
IČO : 46 879 048  
DIČ: 2023634250

### ČL.II.

#### Predmet a účel nájmu

1.Predmetom zmluvy je prenechanie miestnosti v nehnuteľnosti, budovy so súp. č. 1325, na ulici Hlavnej, v obci Veľké Úľany na základe uznesenia č. 152-OZ/2022 bod č.13. písm.j) a záväzok nájomcu užívať takto určený predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve a záväzok nájomcu uhrádzať nájomné a uhrádzať služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru.

2.Prenajíateľ prenecháva nájomcovi časť nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. II bod 1. tejto zmluvy, a to miestnosť o výmere 18 m<sup>2</sup>,

3.Účelom nájmu je využívanie prenajatého priestoru nájomcom v súvislosti s jeho podnikaním – účtovníckej kancelárie. Nájomca je oprávnený účel nájmu zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajíateľa.

4.Prenajíateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený nebytový priestor bez závad, v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv. O odovzdaní predmetu nájmu je spísaný preberací protokol, ktorý tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.

5.Nehnuteľnosť a jej umiestnenie sú nájomcovi známe.

### Článok III.

#### Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.07.2022.

2. Nájom zaniká niektorým z uvedených spôsobov:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
- b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou,
- d) odstúpením od zmluvy,
- e) zánikom predmetu nájmu,
- f) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

3. Prenajímateľ a nájomca môžu ukončiť nájom písomnou dohodou.

4. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou.

5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- g) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd,
- h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.

7. Výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.

8. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu nebytové priestory vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu (t.j. v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie).

9. V prípade, ak nájomca predmetný nebytový priestor po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie na náklady nájomcu.

10. Ku dňu odovzdania nebytových priestorov nájomcovi bude spísaný preberací protokol k nebytovým priestorom, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave nebytových priestorov.

11. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné nebytové priestory, čím nájomca súhlasí.

#### Článok IV.

##### Výška úhrady za plnenie poskytované s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 3,41€/m<sup>2</sup>/mesiac, t.j. 61,38,- € mesačne.

2. Platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude nájomca uhrádzať nasledovne:

- Elektrická energia - stanovuje sa zálohovo na jeden mesiac 40 €

Vyúčtovanie skutočných nákladov bude prevedené po obdržaní faktúry od dodávateľa

- Vykurovanie - stanovuje sa zálohovo na jeden mesiac 40 €

Vyúčtovanie skutočných nákladov bude prevedené po obdržaní faktúry od dodávateľa

- Voda – stanovuje sa mesačne na 10 €

Vyúčtovanie skutočných nákladov bude prevedené po obdržaní faktúry od dodávateľa

3. Rekapitulácia nákladov za mesačné obdobie je nasledovná:

- nájomné za nebytový priestor : 61,38 €

- záloha za spotrebu elektrickej energie..... 40,00 €

- záloha za spotrebu plynu 40,00 €

- náklady na vodu : 10,00 €

**S P O L U M E S A Č N E : 151,38 €**

**spolu ročne : 1816,56 €**

4. Nájomné a zálohy za energie uhradí nájomca v sume 151,38 € mesačne.

Nájomné a zálohy za energie uhradí nájomca pri podpise zmluvy vo výške 361,32 €.

5. Nájomné a zálohy za energie podľa Čl. IV. bod 2 tejto zmluvy sú uhrádzané vo forme preddavku a musia byť zaplatené vždy do 10. dňa príslušného mesiaca.

6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením zmeniť výšku preddavkov za služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

7. Účastníci zmluvy sa dohodli, že každý rok do 30.3. prenajímateľ si uplatní zmenu dohodnutého nájomného vo výške inflačného koeficientu vydaného ŠÚ SR.

8. Prenajímateľ je povinný po uplynutí každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.

9. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plátbou



vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

10. Nájomca je povinný prísne dodržiavať triedenie odpadov podľa pokynov prenajímateľa t.j zabezpečiť triedenie odpadu podľa jednotlivých kategórií.

## **Článok V. Práva a povinnosti účastníkov**

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu,
- b) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
- c) prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutou zmluvou a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly,
- b) užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov,
- c) uhrádzať riadne a včas na základe ust. čl. IV. tejto zmluvy, náklady spojené s užívaním nebytových priestorov,
- d) pri výkone svojho práva dbať, aby sa v nebytových priestoroch vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v nebytových priestoroch, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytových priestoroch sám nájomca, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- g) uhrádzať drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s jeho užívaním,
- h) starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,
- i) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám.

5. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu. V prípade ak bude škoda spôsobená klientom, návštevou nájomcu, nájomca za túto škodu zodpovedá solidárne s klientom, návštevou nájomcu.

6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, údržbu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru.

## **Článok VI. Osobitné dojednanie**

1. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v nebytových priestoroch a iné podstatné zmeny, iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
2. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov, tých opráv a údržby nebytových priestorov, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v nebytových priestoroch, obhliadku príslušenstva nebytových priestorov ako sú zariadenie priestoru, plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do nebytových priestorov. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú vzájomne doručovať listiny na adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. Listiny sa budú považovať za doručené aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi bez doručenia adresátovi. Za deň doručenia sa bude považovať deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

## **Článok VII. Spoločné ustanovenia**

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
  - a) dodržiavať povinnosti fyzickej osoby - podnikateľ na úseku Ochrany pred požiarimi vyplývajúce v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v platnom znení a povinnosti fyzickej osoby – podnikateľa v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v platnom znení o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
  - b) udržiavať poriadok a čistotu v nebytových priestoroch,
  - c) po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
4. Účastníci zmluvy sa dohodli, že každý rok do 30.3. prenajímateľ si uplatní zmenu dohodnutého nájomného vo výške inflačného koeficientu vydaného ŠÚ SR.
5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má objekt poistený na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady. Nájomca si môže umiestniť reklamu v spoločných priestoroch len na základe písomného súhlasu prenajímateľa


**Článok VIII.**  
**Prechodné a záverečné ustanovenie**

1. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
2. Prílohou tejto zmluvy je preberací protokol a fotodokumentácia nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu.
3. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
5. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu nebytového priestoru, prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
7. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zmýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a znak tohto, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Veľkých Úľanoch  
dňa 30.06.2022

Vo Veľkých Úľanoch  
dňa 30.06.2022

  
.....  
za prenajímateľa

  
.....  
za nájomcu

SPRÁVY 1022/3  
IČO: 46879048  
DIČ: 2023634250