

## Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

### Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Lipovec, okres Martin**  
Sídlo: ul. Hrabiny 290/11, Lipovec  
IČO: 00316 776  
DIČ: 2020594851  
Číslo účtu: SK40 0200 0000 0000 1362 3362  
Účet vedený v: VÚB Banka, a.s.  
Štatutárny zástupca: PhDr. Jozef Mada, starosta obce  
(ďalej len „prenajímateľ“)

### Nájomca:

Obchodné meno: **Cukrárenská výrobná s.r.o**  
Sídlo/bydlisko: Družstevná 3978/8, 036 01 Martin  
IČO/: 52 730 581  
V zastúpení : Silvia Vojvodová – konateľ 1  
Narodený : ██████████  
Č. OP: ██████████  
Sídlo/bydlisko: Družstevná 3978/8, 036 01 Martin

V zastúpení : Zuzana Janžová – konateľ 2  
Narodený : ██████████  
Č. OP: ██████████  
Sídlo/bydlisko: Gándhího 5085/2, 036 01 Martin

Číslo účtu: SK17 0900 0000 0051 6539 2869  
Vedený v : Slovenská sporiteľňa a.s.

(ďalej len „nájomca“)  
(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

## ČLÁNOK I

### PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Lipovci, postavenej na parc. č. **KN-C-337/34**, na ulici **Hornej** súpisné číslo **118/11**, zapísanej na LV č. 530 vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor č. 118/11, nachádzajúci sa v objekte stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je **72,66 m<sup>2</sup>** a to :
  - sklad o výmere 25,8 m<sup>2</sup>
  - výrobňa o výmere 10,2 m<sup>2</sup>
  - výrobňa o výmere 12,16 m<sup>2</sup>
  - chodba o výmere 4,40 m<sup>2</sup>
  - sklad o výmere 20,10 m<sup>2</sup>Za účelom prevádzky výroby pekárskeho a cukrárskeho výrobku.
3. Nebytové priestory prenajímateľ prenajíma nájomcovi nezaťažené záväzkami a pohľadávkami tretích osôb.
4. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že prenajímané priestory sú v stave spôsobilom na účel užívania.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za prebratie technologických zariadení a ostatných zariadení potrebných na výkon podnikateľskej činnosti, ktorý nový nájomca preberá od pôvodného nájomcu.

## ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti **Výroba pekárskeho a cukrárskeho výrobku** v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ, resp. iným dokladom svedčiacim o právnej subjektivite (zriaďovacia listina) nájomcu platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

## ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca so súhlasom prenajímateľa začne užívať predmet nájmu dňom 1.1.2020
2. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

## ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinná platiť prenajímateľovi nájomné. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s dodávkou elektrickej energie, vody a vykonávaním služieb. Nájomca si uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za užívanie predmetu nájmu ročne sumu **1 440.- Eur** (slovom **jedentisícštyristoštyridsať Eur**), čo predstavuje sumu **120.- Eur** (slovom: **jednostodvadsať Eur**) za každý mesiac nájmu.

3. Nájomné podľa bodu 2. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne popredu, najneskôr do 25. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiac za ktorý sa platí nájom bankovým prevodom na účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK 40 0200 0000 0000 1362 3362**  
SWIFT : SUBASKBX, vedený vo VÚB a.s.
4. Ak sa dostane nájomca s platením do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z mesačného nájmu a to za každý deň omeškania až do zaplatenia.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo medziročne upravovať výšku nájomného o Index, pričom Nájomca s týmto právom Prenajímateľa súhlasí. Nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku nájomného plateného za predchádzajúci rok. V prípade, ak vyššie uvedený Index prestane existovať, použije sa pre úpravu nájomného iný zrovnateľný index zverejňovaný Eurostatom, Štatistickým úradom Európskeho spoločenstva v Luxemburgu. O výške nového nájomného bude Nájomca písomne informovaný najneskôr dva (2) mesiace od skončenia príslušného roku. Rozdiel medzi upraveným a fakturovaným nájomným za prvé dva (2) kalendárne mesiace nového Roku obratu uhradí Nájomca na základe daňového t'archopisu do štrnástich (14) dní odo dňa jeho vystavenia.

## ČLÁNOK V.

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na predmet činnosti nájomcu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
  - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje všetky potreby úprav súvisiacich s potrebami predmetu podnikania ( technologických zariadení ) a opráv vopred oznámiť písomne prenajímateľovi a poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely

tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.

7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 500.- Eur (slovom : päťsto Eur) Eur.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).
10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a príslušných priestoroch.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
  - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
  - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety (napríklad DEK) od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru,

ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK VI. ZABEZPEČENIE NÁROKOV**

1. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcom vyplývajúcej pre neho z tejto nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 EUR (slovom: päťsto Eur) za každý jednotlivý prípad a deň porušenia povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.
2. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 100.- EUR (slovom: jednosta Eur) za každý deň omeškania s vyprataním a odovzdaním prenajatého priestoru.

## **ČLÁNOK VII. SKONČENIE NÁJMU**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
  - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
  - b) zánikom predmetu nájmu
  - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, 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.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, 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 zákona č. 116/1990 Z. z..
6. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
  7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
  8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

## ČLÁNOK VIII.

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť nasledujúcim dňom po jej podpísaní zmluvnými stranami a jej zverejnením. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v troch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Lipovci , dňa 17.12.2019

V Lipovci , dňa 17.12.2019

---

Silvia Vojvodová v.r.  
konateľ

---

PhDr. Jozef Mada v.r.  
Prenajímateľ

---

Zuzana Janžová v.r.  
konateľ