

## Zmluva

O prenájme nebytových priestorov a o odmene za služby spojené  
s užívaním nebytových priestorov

---

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

**Prenajíateľ: Obec Polianka**

So sídlom: 907 01 Polianka 91

V zastúpení: Dušan Mockovčiak – starosta obce

IČO: 309826, DIČ: 2021081513

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
pobočka Brezová pod Bradlom

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(ďalej len „Prenajíateľ“)

**Nájomca: Obchodné meno: Peter Holčík**

Miesto podnikania: 907 01 Myjava, Hviezdoslavova 113/17

Zapísaný v živnostenskom registri Obvodného úradu

Nové Mesto Nad Váhom, pod číslom živnostenského registra: 320-14231

Zastúpený: Petrom Holčíkom - podnikateľom

IČO: 45983283, DIČ: 1077911197

Bankové spojenie: Tatrabanka

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(ďalej len „Nájomca“)

### Čl. II.

#### Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov cca.99 m<sup>2</sup> ( priestory baru, skladu) na prízemí budovy súp. č. 91 (priestor v Kultúrnom dome) v Polianke ( ďalej len predmet nájmu). Priestory, ako prístupová chodba, soc. zariadenie a terasa sú spoločné s kultúrnym domom využívaným obcou Polianka a barom.

### Čl. III.

#### Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať ako miestny bar (pohostinské zariadenie).
2. Nájomca prehlasuje, že ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy získa všetky úradne a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním nebytových priestorov. Nájomca tiež prehlasuje, že tieto povolenia budú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca preberá zodpovednosť za dodržanie platných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj za zabezpečenie ochrany majetku v zmysle platných právnych noriem.
2. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou resp. aktivitami vykonávanými v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle tejto Zmluvy, žiadnym spôsobom neobmedzí aktivity ostatných užívateľov nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 91 v Polianke.
3. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa platných právnych predpisov o odpadoch a ďalších súvisiacich predpisov. Nájomca sa zaväzuje plne rešpektovať legislatívne opatrenia

platné v Slovenskej republike, týkajúce sa predaja a požívania alkoholických nápojov na verejných priestranstvách, fajčenia osôb na verejných priestranstvách.

**4.** Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Nájomca zabezpečí na svoje náklady podľa vlastného uváženia.

**5.** Nájomca je povinný vrátiť Predmet zmluvy Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom termíne stanovenom po dohode s prenajímateľom v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nemá nárok na úhradu nákladov na stavebné úpravy uskutočnené so súhlasom Prenajímateľa, ak sa nájomca nedohodne písomne inak.

**6.** Stavebné úpravy na Predmete zmluvy, alebo akejkol'vek jeho časti môže Nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, kde sa dohodnú na podmienkach stavebných úprav.

**7.** Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu pri prácach spojených s úpravami Predmetu zmluvy. Nájomca je povinný Prenajímateľovi preukázať zmluvné zabezpečenie a realizáciu likvidácie týchto odpadov. Porušenie týchto povinností je porušením zmluvy.

**8.** Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastné náklady.

**9.** Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.

**10.** Nájomca nie je oprávnený predmet zmluvy alebo jeho časti dať do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. K písomnej žiadosti sa Prenajímateľ vyjadří do 15 dní od jeho obdržania, pričom tento stav sa nepovažuje za súhlas Prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia je porušením Zmluvy.

**11.** Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter tohto objektu.

## Čl. V.

### Výška nájomného a náklady za služby spojené s užívaním

**1.** Výška nájomného nebytových priestorov je dohodou zmluvných strán dohodnutá na sume 600 €/rok (slovom šesťsto eur za kalendárny rok).

Mesačné nájomné predstavuje 50 €.

**2.** Za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považujú tieto a za ne sa stanovuje nasledovný ročný predpis úhrad:

a/ vodné.....84,00 €/rok

b/ el. energia.....1.620,00 €/rok

c/ kúrenie – práca kuriča (materiál na vykurovanie uhlie, drevo si nájomca zabezpečí na vlastné náklady) .....780,00 €/rok

Spolu zálohový predpis za služby spojené s užívaním 2.484,00 €/rok. V prípade rastu cien je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku zálohových platieb uvedených v tomto bode. Výšku upravených platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne vopred.

Mesačný predpis nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov predstavuje sumu 257,00 €.

**3.** Po uplynutí kalendárneho roka, po zaplatení faktúr týkajúcich sa služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu prenajímateľ vykoná celkové vyúčtovanie energií, najneskôr do 31.03. nasledujúceho roka.

**4.** Od 01. 09. 2013 sa Nájomca zaväzuje uhrádzať nájomné a náklady spojené s užívaním nebytových priestorov pravidelne mesačne, vždy do 15.-ého dňa príslušného mesiaca jednou splátkou bankovým prevodom na účet prenajímateľa vo výške 257,00 €. Ceny v tomto článku sú uvedené s daňou pridanej hodnoty.

## Čl. VI.

### Doba trvania nájmu

**1.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť prvým kalendárnym dňom po jej predchádzajúcom zverejnení na Webovom sídle

Prenajímateľa. Právo užívania Predmetu nájmu a povinnosť platby Ceny nájmu nastáva dňom 01. 09. 2013.

2. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

3. Zmluvné strany majú právo pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu od Zmluvy odstúpiť v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy niektorou zo zmluvných strán.

4. Za podstatné porušenie Zmluvy sa považuje, ak Nájomca:

- zmení účel nájmu bez toho (Čl. III, bob1.), aby bol uzavretý dodatok k Zmluve

- poruší svoje záväzky podľa Čl. IV bodu 2., 3. a 11.

- poruší povinnosti Nájomcu podľa Čl. IV. bodov 6., 7.

- je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby o viac ako 30 kalendárnych dní

- ak viac ako dva mesiace nevyužíva Predmet nájmu

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:

- bol na Nájomcu vyhlásený konkurz alebo

- bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nemajetnosť Nájomcu alebo

- bol Nájomcom podaný návrh na povolenie vyrovnania alebo

- bolo povolené vyrovnanie Nájomcu podľa zákona o konkurze a vyrovnanie v platnom znení

Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia zmluvnej strane, ak v Zmluve nie je uvedené inak.

Odstúpeniu od Zmluvy musí predchádzať písomné upozornenie na porušenie povinností. Ak strana, ktorá porušila svoju povinnosť nesplní túto v lehote 15 kalendárnych dní od doručenia písomného oznámenia, má druhá zmluvná strana právo odstúpiť od Zmluvy. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej strane zmluvný vzťah zaniká.

6. Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby nájmu písomne

s trojmesačnou výpovednou lehotou, ak

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal

- bez udania dôvodu

7. Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby nájmu písomne, ak

- nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

- Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo znenia § 5, ods. 1, zákona č. 116/ 1990 Zb. v znení neskorších zmien a dodatkov o nájme nebytových priestorov.

8. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

9. Ak nájom skončí, Nájomca súhlasí s tým, že v prípade neodovzdania predmetu zmluvy najneskôr v deň skončenia nájmu budú priestory odpojené od dodávok všetkých služieb (el. energia, voda, teplo) a bude Prenajímateľom vypratáný za účasti notára bez nároku Nájomcu na náhradu škody. Prenajímateľ pritom nezodpovedá za prípadne poškodenie, zničenie alebo stratu. Náklady na vypratanie budú vyúčtované na ťarchu Nájomcu. Hnuteľný majetok bude odvezený a uskladnený na náklady nájomcu. Nájomca je takisto povinný odstrániť svoj informačný systém a reklamné označenia najneskôr do posledného dňa skončenia podnájmu. Ak tak neurobí ani po písomnom upozornení, Prenajímateľ je oprávnený odstrániť ho na náklad Nájomcu, pričom nezodpovedá za jeho poškodenie, zničenie alebo stratu

## **Čl. VII.**

### **Sankcie**

1. Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Prenajímateľ si môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do zaplatenia celej sumy.

2. Ak je Nájomca v omeškaní so splnením povinností podľa Čl. IV. bodu 5., môže si Prenajímateľ aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške päťnásobku denného nájomného za každý deň omeškania.

3. Uplatnením práva na sankciu zo strany Prenajímateľa nie je dotknuté jeho právo požadovať od Nájomcu náhradu škody.

4. V prípade nepredvídaných skutočností Prenajímateľom v priestoroch súvisiacich s predmetom nájmu (dodávka el. energie, vody a stavebných úprav) sa výška nájmu zníži

o 1,63 eur (nájomné za 24 hodín) a sumu 10 eur za každý deň, ktorý predstavuje ušlý minimálny zisk Nájomcu. Uvedené bude odrátané z nájmu v prípade uzavretia prevádzky na dobu nevyhnutne potrebnú.

5. Ak sa stane nebytový priestor bez zavinenia Nájomcu dlhodobo nespôsobilý na dohodnuté užívanie (na viac ako 6 mesiacov), zaväzuje sa Prenajímateľ nahradiť Nájomcovi škody spojené so zariadením, stavebnými úpravami prevádzky, zmluvné pokuty od dodávateľov.

## **Čl. VIII.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi najneskôr do 01.09.2013 Predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza v čase podpísania Zmluvy. Prevzatie Predmetu zmluvy spolu z uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a pod. bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania priestorov.

2. Prenajímateľ zabezpečí opravy havarijného stavu Predmetu nájmu, resp. ich častí, ktoré sú bezpodmienečne nutné z hľadiska užívania a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu alebo ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

3. Prenajímateľ zabezpečí jednu odpadovú nádobu k Predmetu nájmu, ktorú vyprázdňuje podľa vývozného poriadku obce Polianka.

## **Čl. IX.**

### **Mlčanlivosť**

1. Nájomca sa zaväzuje zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, týkajúcich sa Prenajímateľa, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s plnením Zmluvy, ako i ďalších skutočnostiach, tvoriacich predmet obchodného tajomstva a že nadobudnuté informácie nezneužije a neumožní prístup k týmto informáciám tretím osobám.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípade spracovania osobných údajov fyzických osôb, budú postupovať v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov č. 428/2002 Z. z. v znení neskorších zmien a predpisov.

## **Čl. X.**

### **Doručovanie**

1. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so Zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, alebo iným spôsobom na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

2. Odstúpenie od Zmluvy a výpoveď doručujú zmluvné strany formou doručenej zásielky.

3. Všetky písomnosti odoslané formou doručenej zásielky jednej zmluvnej strane druhou, sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou jednou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta druhej zmluvnej strany na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje tretí deň od vrátenia nedoručenej doporučenej zásielky do vlastných rúk tej zmluvnej strane, ktorá ju druhej zmluvnej strane odoslala ako doručenú, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej sa písomnosť doručuje, o tom nedozvie alebo odmietne zásielku prijať.

Zásielka sa považuje za doručenú aj v prípade, ak sa zásielka považuje za nedoručenú podľa doručovacieho poriadku doručovateľa alebo doručovateľ vyznačí na zásielke poznámku „adresát sa odsťahoval“, „adresát neznámy“ alebo inú odbornú poznámku, ktorá podľa poštového alebo iného poriadku znamená nedoručiteľnosť zásielky.

## **Čl. XI.**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Osoby, ktoré podpisujú Zmluvu prehlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň

vedomé trestnoprávnych následkov, ktoré nastanú, pokiaľ sa ich prehlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.

**2.** Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu uzavreli dobrovoľne a bez nátlaku, určite a zrozumiteľne, prejav ich vôle je slobodný a vážny, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, znenie Zmluvy je s ním v úplnom súlade a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy, ju po pozornom prečítaní a dôkazom oboznámenia sa s jej ustanoveniami vlastnoručne podpisujú.

**3.** Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich ustanovení právneho poriadku Slovenskej republiky.

**4.** V prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na riešení rozporu vyplývajúceho zo Zmluvy, zmluvná strana má právo vec riešiť súdnou cestou.

**5.** V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.

**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo doplnky Zmluvy sa uskutočnia formou písomného a číslovaného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.

**7.** Zmluva je vyhotovená vo štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva pre Nájomcu a dva pre Podnájomcu.

**8.** Prílohy Zmluvy, ktoré tvoria jej súčasť:

– Protokol o prevzatí Predmetu nájmu

V Polianke dňa 15. 08. 2013

Nájomca:

Podnájomca:

.....  
otl. pečiatky a podpis

.....  
otl. pečiatky a podpis

meno a priezvisko: Dušan Mockovčiak  
funkcia : starosta obce

meno a priezvisko: Peter Holčík  
funkcia: podnikateľ