

## Z M L U V A č. 4/2021

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

uzavretá

podľa **Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov** v znení neskorších predpisov a podľa **Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník** v znení neskorších predpisov.

### Čl. 1

#### Zmluvné strany

<b>Prenajíateľ:</b>	<b>Obec Prašice</b>
Sídlo:	<b>ul.1.mája 142/142 956 22 Prašice</b>
<b>Zastúpený:</b>	<b>Erikou Nemešovou – starostkou obce</b>
IČO:	00310964
DIČ:	2021315538
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a.s. pobočka Topoľčany
IBAN:	SK02 5600 0000 0008 8666 9001
<b>Nájomca:</b>	<b>Peter Lacika</b>
Sídlo:	<b>Slnečná 1366/116 56 22 Prašice</b>
IČO:	43 303 510
DIČ:	1047168606
Bankové spojenie:	Tatra banka pobočka Topoľčany
IBAN:	SK96 1100 0000 0026 1735 6663

### Čl. 2

#### Predmet a účel nájmu

1/ Predmetom nájmu je nebytový priestor v budove Obecného úradu /Centrum služieb/ v Prašiciach, kde je umiestnená prevádzková jednotka.  
Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej v k. ú. Prašice zapísanej na LV č. 1526 ako parcela č. 198/5, zastavané plochy – **budova Obecného úradu ul. 1.mája č. 142/142** a je oprávnený prenechať nebytové priestory nájomcovi.

**a/ Pozemky:**

- časť parc. č. 198/5 budova na ul.1.mája č.142/142, na ktorej sa prenajímajú nebytové priestory,

**b/ Budova – nebytové priestory vo výmere 190,97 m<sup>2</sup>:**

Reštaurácia	6,60 x 9,30 m	61,38 m <sup>2</sup>
Prípravovňa I.	2,00 x 4,65 m	9,30 m <sup>2</sup>
Prípravovňa II.	4,80 x 3,59 m	17,23 m <sup>2</sup>
Kancelária	3,30 x 2,32 m	7,66 m <sup>2</sup>
Sklad	3,15 x 3,41 m	10,74 m <sup>2</sup>
Chladiareň	2,10 x 3,00 m	6,30 m <sup>2</sup>
Kuchyňa	6,60 x 4,80 m	31,68 m <sup>2</sup>
Šatňa	1,80 x 3,60 m	6,48 m <sup>2</sup>
WC personál	1,80 x 0,90 m	1,62 m <sup>2</sup>
Chodba /využívaná aj zam.OcÚ/	11,24 x 5,30 m : 2	29,78 m <sup>2</sup>
WC ženy – zákazníci reštaurácie	1,32 x 3,33 m	4,40 m <sup>2</sup>
WC muži – zákazníci reštaurácie	1,32 x 3,33 m	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Výmera spolu:</b>		<b>190,97 m<sup>2</sup></b>
Vonkajšie priestory		
Terasa	8,60 x 3,52 m	30,27 m <sup>2</sup>

**c/ Hnutel'ný majetok**

Predmetom nájmu sú hnutel'né veci nachádzajúce sa v nebytových priestoroch uvedených v čl. 2 v bode b/. Presný zoznam hnutel'ných vecí bude uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 2/ Nebytové priestory sa dávajú do prenájmu za účelom prevádzkovania **reštauračných a pohostinských služieb**.

**Čl. 3  
Doba nájmu**

Nebytové priestory sa prenájímajú na **dobu neurčitú od 1.10.2021.**

**Čl. 4  
Výška ročného nájomného**

- 1/ Výška ročného nájomného nebytových priestorov spojená s užívaním predmetu nájmu sa stanovuje na základe ponuky a vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže Obce Prašice a bola schválená Obecným zastupiteľstvom Obce Prašice uznesením č. 271/2021 dňa 31.8.2021.

Nájomca si v ponuke na prenájom nebytových priestorov určil ročný nájom vo výške 2 900,- €, **základná sadzba ročného nájmu je 15,18 € za m<sup>2</sup>.**

Ročný nájom spĺňa stanovenú výšku podľa platného **Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2016 pre stanovenie výšky nájmomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Prašice /§ 2 ods. 3 - 15,- € za m<sup>2</sup>/.**

- 2/ **Ročné nájomné** sa stanovuje vo výške **2 900,- Eur,**  
slovom: dvetisícdeväťsto eur.

## Čl. 5 Platobné podmienky

- 1/ Nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú čiastku nájomného **na rok 2021 za obdobie od 1.10. do 31.12. vo výške 725,- €** bankovým prevodom na účet prenajímateľa, uvedený v ods. 3/ na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- 2/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný **od roku 2022** vykonávať každoročne úhradu **ročného nájomného vo výške 2 900,- €** na základe vystavenej faktúry prenajímateľom **v štvrt'ročných splátkach vo výške 725,- € v termíne do 10.2., 20.4., 20.7. a 20.10. príslušného roka.**
- 3/ Úhrada nájomného a ostatných platieb za energie sa vykonáva iba **bankovým prevodom na účet prenajímateľa** - Prima banka Slovensko, pobočka Topoľčany, č. IBAN: SK02 5600 0000 0008 8666 9001.
- 4/ Za nedodržanie termínu splatnosti nájomného môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžného nájomného za každý kalendárny deň omeškania.
- 5/ Pokiaľ nájomca nedodrží ustanovenia uvádzané v čl. 5 bod 1/ prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. 6 Úhrada energií a služby súvisiace s prenájmom

- 1/ Úhrada za dodávku plynu, vody a stočné sa bude vykonávať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- 2/ Nájomca uhradí z vypočítaných nákladov obce /na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľa za plyn a vodu/ percentuálny poplatok **za spotrebu plynu vo výške 12 %, za spotrebu vody 16 % a stočné vo výške 16%.**
- 3/ Nájomca je povinný uzatvoriť si zmluvu o **dodávke elektrickej energie** s dodávateľom služieb podľa vlastného výberu.
- 4/ Za nedodržanie termínu splatnosti uvedenej na faktúre vystavenej prenajímateľom /za energie/, môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania za každý oneskorený kalendárny deň vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy.
- 5/ Nájomca je povinný uhradiť každý rok **miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu** na základe vystaveného rozhodnutia Obcou Prašice, podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia.
- 6/ Pokiaľ nájomca nedodrží ustanovenia uvádzané v čl. 6 v bode 2/,3/ a 5/, prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od zmluvy.

## **Čl. 7**

### **Inflačná doložka**

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného o infláciu oficiálne zverejnenú Slovenským štatistickým úradom, a to za nasledovných podmienok:
  - a/ Výška inflácie za kalendárny rok sa zistí z údajov publikovaných SŠÚ.
  - b/ O takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájomného zvýši výška ročného nájomného, uvedená v čl. 4 tejto zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájomného sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné v bezprostredne predchádzajúcom období.
  - c/ Takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. bežného roka.
  - d/ Vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia zaokrúhli prenajímateľ na celé eurá smerom dolu. Nájomca je oprávnený skontrolovať výpočet uskutočnený prenajímateľom a na prípadné nepresnosti vo výpočte upozorniť.
  
- 2/ Prenajímateľ v termíne do 30.4. príslušného roku oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného doručením faktúry, vystavenej na rozdiel zaplateného nájomného na príslušný rok a zvýšeným nájomným o mieru inflácie.  
Zvýšené nájomné je splatné podľa vystavenej faktúry a nájomca je povinný doplatiť nájomné na účet prenajímateľa.

## **Čl. 8**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **Práva a povinnosti prenajímateľa:**

- 1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a bežné užívanie.
- 2/ Hnuteľný a nehnuteľný majetok, ktorý je vo vlastníctve obce, poisťuje prenajímateľ.

#### **Práva a povinnosti nájomcu:**

- 3/ Nájomca je povinný využívať prenajaté priestory iba na účel dohodnutý v tejto zmluve, podľa čl. 2 bod 2/.
- 4/ Prenajaté nebytové priestory, ako aj hnuteľné veci, nemôže dať nájomca do prenájmu ani ich premiestňovať mimo prevádzkovú jednotku.
- 5/ Stavebné úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 6/ Nájomca zodpovedá za vytvorenie podmienok na ochranu zdravia a života osôb, ktoré využívajú jeho služby v prenajatých nebytových priestoroch.
- 7/ Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom priestorov.

- 8/ V prípade, že vinou nájomcu je spôsobená škoda - poistná udalosť, vzniknutý finančný rozdiel po zaplatení poisťovňou znáša nájomca, ktorý je povinný tento rozdiel uhradiť prenajímateľovi.
- 9/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory so starostlivosťou hospodára a chrániť ich pred poškodením. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať **Štatút obce Prašice**.
- 10/ Nájomca sa zaväzuje svojou činnosťou nerušiť výkon práv ostatných nájomcov v uvedenej budove, ako aj výkon práv prenajímateľa.
- 11/ **Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou** prevádzkových miestností **do výšky 1 700,- €** si vykonáva nájomca na vlastné náklady bez nároku zníženia nájmu. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumie napr.: upratovanie prenajatých a spoločných priestorov, maľovanie, oprava podlahy, oprava WC a batérií, výmena batérií, prietokových ohrievačov a i.
- 12/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 1 700,- €) a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Všetky väčšie opravy, ktoré presiahnu výšku 1 700,- € sa môžu vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 13/ Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný vykonať fyzickú inventúru prenajatého majetku spolu s prenajímateľom.

## **Čl. 9** **Skončenie nájmu**

- 1/ Nájom môže skončiť: **a/ písomnou dohodou zmluvných strán**  
**b/ písomnou výpoveďou**
- 2/ **Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3/ Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku prenajatého priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
- 4/ Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nájomného priestoru sa spíše protokol.

## **Čl. 10** **Záverečné ustanovenia**

- 1/ Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.

- 2/ Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy formou písomných dodatkov, ktoré musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
- 3/ Právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 4/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, ktoré majú platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane jeden rovnopis.
- 5/ Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, zmluva je zrozumiteľná, nie je uzatvorená v tiesni, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Prašiciach, dňa ..... 21.9.2021 .....

Peter Lacika  
Slnecná 1366/116  
956 22 Prašice  
IČO: 43 303 510 DIČ: 104716860F

Nájomca: Peter Lacika



Prenajíateľ: Obec Prašice  
v zastúpení  
Erika Nemešová, starostka obce