

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme s podnájme nebytových priestorov medzi:

Prenajímateľ:

so sídlom: **Obec Hrnčiarovce nad Parnou**
IČO: **Farská 37, 919 35 Hrnčiarovce nad Parnou**
zastúpená: **34007521**
(ďalej len „Prenajímateľ“) **Mgr. Marcel Škorec, starosta**

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Luboš Križan**
Sídlo: **Štefánikova 22, 917 01 Trnava**
Zapísaný v ŽR OÚ: **Trnava**
Č. živnostenského registra: **207-9030**
IČO: **33203318**
IČ DPH: **SK1020348065**
DIČ: **1020348065**
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca sú ďalej spoločne označovaní ako „Zmluvné strany“)

I.

1. Prenajímateľ je podľa LV č. 1400 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - domu so súpisným číslom 5786, postavenom na pozemkoch parc. reg. C, č. 357 zapísaný Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, pre obec Hrnčiarovce nad Parnou, katastrálne územie Hrnčiarovce, v ktorom sa nachádza **nebytový priestor** – ubytovacia časť futbalového štadióna, s celkovou výmerou podlahovej plochy 200,49 m², nachádzajúci sa na 1. poschodí (druhom nadzemnom podlaží), v pravo od schodiska (ďalej len „**Nehnutel'nost'**“).
2. Nehnutel'nost' pozostáva z piatich izieb a chodby. Celková výmera podlahovej plochy Nehnutel'nosti je 200,49 m²
3. Náčrt nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.

II.

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Nehnutel'nosť vymedzenú v článku I. tejto zmluvy za podmienok ďalej uvedených a Nájomca s tým súhlasí.

III.

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2026 do 31.12.2026.

IV.

1. Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá Nehnutel'nosť v stave spôsobilom na užívanie a zodpovedajúcim účelu užívania.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajatú Nehnutel'nosť na poskytovanie ubytovacích služieb.
3. Strany zhodne prehlasujú, že Nehnutel'nosť je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie bez právnych a faktických väd.

V.

1. Nájomné bolo dohodnuté mesačne vo výške 1 202,94,-€ /Obec nie je platcom DPH/ za Nehnutel'nosť.
2. Nájomné je splatné mesačne k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, prevodom na účet Prenajímateľa č. 6603681009/1111 na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca. Cena sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom dohodnutom podľa bodu 1. tohto článku nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s bežným užívaním Nehnutel'nosti. (najmä vodné, stočné, vykurovanie, dodávka teplej vody, elektrickej energie, odvoz tuhého komunálneho odpadu, telekomunikačné poplatky)
4. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi okrem nájomného aj cenu za spotrebované energie a služby a to hlavne:
 - a/ elektrická energia
 - b/ vodné a stočné
 - c/ spotrebovaná teplá voda
 - d/ spotrebované teplo na vykurovanie
 - e/ odvoz komunálneho odpadu
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude účtovať Nájomcovi mesačnú zálohu za spotrebovanú elektrickú energiu, vodné a stočné, spotrebovanú teplú vodu a spotrebované teplo na vykurovanie vo výške 500,- €, ktorá bude splatná mesačne k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca spolu s nájomným.
6. Vyúčtovanie zálohových platieb za skutočne spotrebované energie a služby (vodné a stočné, el. energiu, plyn, spotrebované teplo, teplá voda ako aj ostatných služieb) je Prenajímateľ povinný vykonať na základe vyúčtovacej faktúry dodávateľa energií a služieb do 14 dní odo dňa jej doručenia.

Nedoplatok sa Nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, prípadný preplatok bude Nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.

7. Spotrebovanú energiu (vodné a stočné, el. energiu, plynu, spotrebované teplo, teplá voda) Nájomca uhradí na základe skutočnej spotreby, nameranej podružnými meračmi.
8. Vyúčtovanie zálohových platieb bude vykonané:
 - a) na základe skutočných cien vyúčtovaných Prenajímateľovi jeho zmluvnými dodávateľmi pre celú budovu športového štadiónu,
 - b) cena za kWh elektrickej energie sa bude účtovať na základe ceny vyúčtovanej Prenajímateľovi jeho zmluvným dodávateľom pre celú budovu športového štadiónu za kWh
 - c) cena vodného a stočného bude stanovená v rovnakej výške ako výsledná cena vodného a stočného za 1 m³ vody
 - d) cena za spotrebovanú teplú vodu bude stanovená ako cena vodného a stočného za 1 m³ vody zvýšená o 6,00 EUR/m³ za ohrev vody, distribúciu vody a straty.
 - e) cena za spotrebované teplo na vykurovanie sa bude účtovať podľa nameranej spotreby tepla, pričom bude použitý prepočet: 1kWh = 0,0036 GJ a na základe ceny vyúčtovanej Prenajímateľovi jeho zmluvným dodávateľom plynu,
 - f) komunálny odpad bude účtovaný v zmysle platného VZN obce, pričom za kapacitu ubytovacieho zariadenia sa bude považovať 20 osôb.
9. V prípade ak Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, spotrebovaných energií, alebo akýchkoľvek iných peňažných záväzkov voči Prenajímateľovi je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy.
10. Nájomca sa nebude domáhať zľavy na nájomnom, ak príde ku krátkodobému výpadku (do dvadsaťštyri hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie, ak k takémuto výpadku príde zapríčinením zo strany dodávateľov energií (ZSE, TAT,SPP, TAVOS) bez dokázateľného zavinenia Prenajímateľa.

VI.

1. Nájom zaniká
 - a) uplynutím času v zmysle čl. III. tejto Zmluvy,
 - b) písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou
2. Prenajímateľ môže okamžite písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca mešká s platením nájomného, mesačnej zálohy, alebo vyúčtovania za energie a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, s výpovednou lehotou 1 mesiac, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po jej doručení, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájomu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, s výpovednou lehotou 1 mesiac 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 tejto zmluvy

VII.

1. Nájomca je povinný:
 - a/ uhrádzať nájomné a cenu služieb riadne a včas,
 - b/ užívať Nehnutelnosti a zariadenia na dohodnutý účel so starostlivosťou riadneho hospodára
 - c/ zabezpečiť dodržiavanie platných hygienických predpisov a noriem, predpisov na úseku protipožiarnej ochrany a ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci,
 - d/ na vlastné náklady zabezpečiť predpísané revízie technických zariadení,
 - e/ V prípade ak cena opravy v jednotlivom prípade prekročí sumu 500,-€ podieľa sa Nájomca na nákladoch opravy do výšky 500,- € a zostávajúcu časť nákladov opravy znáša Prenajímateľ. Vykonanie opravy zabezpečuje Nájomca a v prípade ak cena opravy prekročí 500,- € v jednotlivom prípade je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa o vykonaní opravy a o tom, kto ju bude vykonávať.
 - f/ písomne nahlásiť bez zbytočného odkladu potrebu opráv prevyšujúcich sumu uvedenú v pís. e/
 - g/ na vlastné náklady zabezpečiť vymaľovanie Nehnutelnosti, pričom sa nepoužije ustanovenia písm. e/ tohto bodu,
 - h/ pri výkone svojej činnosti zabezpečiť dodržiavanie poriadku a nočného pokoja po 22,00 hod.
 - i/ neumožniť užívanie predmetu nájmu spôsobom odporujúcim dobrým mravom
 - j/ na vlastné náklady zabezpečovať riadne upratovanie Nehnutelnosti na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa.
 - m/ zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Nehnutelnosti (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu, na stenách a fasáde objektu alebo inde) vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
 - n/ zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Nehnutelnosti nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu a nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru Nehnutelnosti,
 - o/ zdržať sa odkladania tovaru či iných predmetov v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených

- p/ bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Nehnuteľnosti.
 - r/ umožniť Prenajímateľovi vykonávať po predchádzajúcom upovedomení najmenej 24 hodín vopred s výnimkou núdze a havarijného stavu odbornú prehliadku Nehnuteľnosti v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Nehnuteľnosti, zistenia spôsobu užívania Nehnuteľnosti, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv v Nehnuteľnosti a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky,
 - s/ užívať Nehnuteľnosti a Spoločné priestory a zariadenia v Nehnuteľnosti v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky,
 - t/ zabezpečiť bezpečný technický stav zariadení používaných v Nehnuteľnosti a ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených,
 - u/ používať v Nehnuteľnosti len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov,
 - v/ zabezpečiť primerané opatrenia na ochranu Nehnuteľnosti pred vlámaním a/alebo krádežou.
2. Nájomca je oprávnený:
- a/ po vzájomnej dohode označiť vhodným spôsobom na vstupe názov a reklamu jeho firmy.
 - b/ Nehnuteľnosti po dobu podnájmu užívať nepretržite
3. Nájomca nie je oprávnený dať Nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu tretím osobám,
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy.
5. Strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu stručný záznam obsahujúci najmä stav podružných meračov energií (elektrina, voda, teplo, teplá voda).

VIII.

1. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. 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.

3. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla alebo obchodných priestorov zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Podnájomca po Dni začatia nájmu doručuje na adresu Nájomcu v nehnuteľnosti určenom podľa tejto Zmluvy. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručení aj v prípade, ak zmluvná strana ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu jej odmietnutia prevzatia.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch exemplároch, dva exempláre pre Prenajímateľa a dva exempláre pre Nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosťou tejto zmluvy sa dohodu končí platnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 28.02.2014.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).
7. Obecné zastupiteľstvo obce Hrnčiarovce nad Parnou uznesením č. 105/2025 zo dňa 10.12.2025 schválilo prenájom Nehnuteľnosti podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov a VZN č. 1/2010 o postupe pri zmluvných prevodoch a nakladaní s majetkom obce.
8. Strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že túto zmluvu uzavreli vážne a slobodne, že nebola spísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia a sú si vedomí svojich záväzkov zo zmluvy vyplývajúcich, a na dôkaz toho prikladajú nižšie svoje vlastnoručné podpisy.

V Hrnčiarovciach nad Parnou dňa 18.12.2025

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu

Mgr. Marcel Škorec
starosta

Ľuboš Križan
nájomca