

## Zmluva o nájme nebytového priestoru

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

### Prenajímateľ:

Obec: Obec Malé Zálužie  
IČO: 00656160  
Sídlo: Malé Zálužie 63, 951 24  
DIČ: 2021090137  
Číslo účtu: Prima banka IBAN: SK68 5600 0000 0008 1204 6004  
Za ktorú koná: Veronika Kubíková, starostka obce  
(ďalej len „prenajímateľ“)

### Nájomca:

Obchodné meno: Mária Šulaiová Potraviny DERNA  
IČO: 43651437  
Sídlo: Čab 181, Čab  
DIČ: 1078138677  
Číslo účtu: SK31 5600 0000 0055 1235 2002  
Zapísaná v: Živnostenský reg. Okresného úradu Nitra, pod.č. 470-13449  
Za ktorú koná: Mária Šulaiová  
(ďalej len „nájomca“)  
(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

## ČLÁNOK I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov nachádzajúcej sa v obci Malé Zálužie, kat. úz. Malé Zálužie, súpisné číslo 86, postavenej na parc. č. CKN č. 1, v celosti, zapísanej na LV č. 465 vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nebytový priestor opísaný v ods. 1 tohto článku zmluvy, ktorý Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do užívania v nasledovnom rozsahu:

**Popis priestoru:**

**Plocha priestoru:**

**Predajňa a sklad**

**77m<sup>2</sup>**

3. Prenajímateľ zároveň prenecháva do spoločného užívania Nájomcu spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo stavby opísanej v ods. 1 tohto článku zmluvy.
4. Nájomca protokolárne preberie predmet nájmu v stave zodpovedajúcom podmienkam stanovým touto zmluvou a potvrdzuje, že Prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravenia predmetu nájmu pre užívanie Nájomcom

mimo tých prác, ktoré budú prípadne uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s presnou špecifikáciou vybavenia predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti **Prevádzkovanie maloobchodnej predajne potravín a rozličného tovaru** v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', resp. iným dokladom svedčiacim o právnej subjektivite (zriaďovacia listina) nájomcu platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia, vrátane súhlasného rozhodnutia obce, resp. hygienika súvisiace so zriadením prevádzky a ostatné potrebné povolenia /ďalej len „povolenia“), vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého povolenia, alebo jeho dodatku, bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy. Nájomca týmto potvrdzuje, Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi žiadne záruky vo vzťahu k získaniu povolení. Neobdržanie alebo strata povolení neovplyvní platnosť a vynútiteľnosť tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme. Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme, ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.
5. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že splnil všetky právne predpoklady a je vlastníkom všetkých povolení, ktoré sú potrebné k prevádzkovaniu činnosti v zmysle uvedeného účelu, a v tomto ohľade preberá voči Prenajímateľovi všetku zodpovednosť.
6. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu užívania predmetu nájmu (predmetu obchodu), podstatnú zmenu alebo rozšírenie sortimentu a/alebo služieb, ktoré sú v obchode/predmete nájmu ponúkané, ani označenie obchodu.

## ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to od 01.08.2021 s 3 mesačnou výpovednou lehotou.

**ČLÁNOK IV.**  
**NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM**

1. Výška nájomného za prenajatý priestor je nasledovná:  
1. až 12. (aj začatý) kalendárny mesiac trvania nájmu **1,-Eur/jedeneur/mesiac**
2. Úhradu za dodávku elektrickej energie, zemného plynu, vodného a stočného, odvoz komunálneho odpadu a pod. je Nájomca povinný hradiť priamo dodávateľom týchto energií alebo služieb. Za tým účelom je Nájomca povinný prihlásiť sa včas k odberu príslušných inkasných médií a Prenajímateľ je povinný mu poskytnúť v tomto smere náležitú súčinnosť.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné vždy vopred najneskôr do 10-eho dňa v mesiaci, a to bezhotovostne na účet alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi riadny účtovný doklad.
4. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

**ČLÁNOK V.**  
**PLATOBNÉ PODMIENKY**

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

**ČLÁNOK VI.**  
**KRYTIE RIZÍK**

1. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu poistiť nehnuteľnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
2. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatom nebytovom priestore Prenajímateľ nezabezpečuje. Nájomca zabezpečí ochranu prenajatého priestoru jeho riadnym uzamykaním, prípadne bezpečnostným zariadením.
3. Nájomca má povinnosť zabezpečiť sa proti riziku vzniku škody na vnesenom tovare, technológiách, zariadeniach, škody u osôb, ktoré sa v prenajatom priestore nachádzajú tak, aby Prenajímateľ z titulu ich poškodenia neniesol žiadnu zodpovednosť. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať uvedené riziká.

## **ČLÁNOK VII. TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

1. Stavebná úprava prenajatého priestoru je možná len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Nájomca plne zodpovedá za legálnosť vykonaných stavebných úprav prenajatého priestoru.
2. Prenajímateľ umožní Nájomcovi umiestniť si primerané propagačné označenie svojej prevádzky pred vstupom do prenajatého priestoru na mieste, ktoré určí Prenajímateľ.
3. Nájomca je len na základe súhlasu Prenajímateľa oprávnený na vonkajšej stene prenajatého priestoru na vlastné náklady umiestniť reklamu – propagačný predmet alebo logo svojej firmy.

## **ČLÁNOK VIII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie 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 potrebu 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 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 nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).
8. 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.
9. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príľahlých priestoroch.
11. 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 vyprataním 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.
12. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
13. 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 IX. 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,

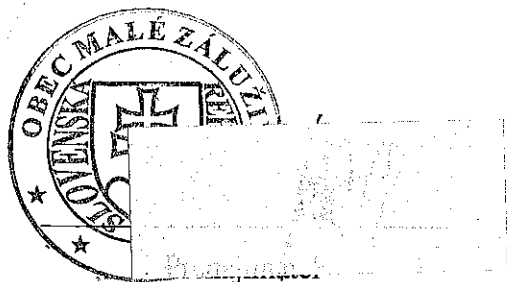
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - e) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, 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 trojmesačná. 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 X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

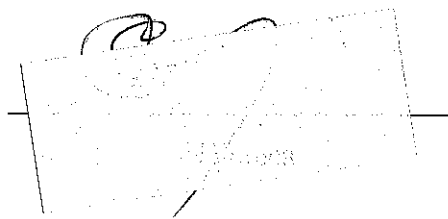
1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. 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 doplňovať 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 Malom Záluží, dňa 30.07.2027



v Malom Záluží, dňa 30.07.2027



**Prílohy:**

Príloha č. 1 Protokol o odovzdaní a prevzatí

Príloha č. 2 Výpis z obchodného registra Nájomcu

Príloha č. 1

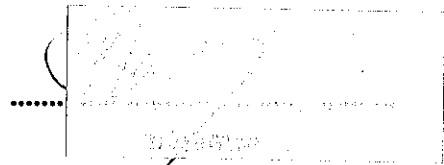
**PROTOKOL O ODOVZDANÍ A PREVZATÍ PREDMETU NÁJMU  
KU ZMLUVE ZO DŇA 30.07.2021**

**1. Súčasť nebytových priestorov tvorí jeho vnútorné vybavenie nasledovne:**

- wc: batéria, umývadlo, výlevka, toaleta, teplovodný ohrievač vody
- predajňa: gamatky 2ks, dvojumývadlo nerez, batéria
- dvere 4ks

**2. Zistené škody na predmete nájmu:**

- bežné závady spôsobené opotrebením /steny, dvere, podlaha)





# VÝPIS ZO ŽIVNOSTENSKÉHO REGISTRA

Tento výpis má informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony

---

Okresný úrad Nitra  
Číslo živnostenského registra: 470-13449

**Obchodné meno**

Mária Šulaiová Potraviny DERNA

**IČO**

43651437

**Miesto podnikania**

95124 Čab 181

**Predmety podnikania**

1. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)

Deň vzniku oprávnenia: 08.07.2021

Dátum výpisu: 02.08.2021

# VÝPIS ZO ŽIVNOSTENSKÉHO REGISTRA

Tento výpis má informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony

Okresný úrad Nitra  
Číslo živnostenského registra: 470-13449

## Obchodné meno

Mária Šulaiová Potraviny DERNA  
Mária Pavlíková (Dátum do: 02.07.2007)

## IČO

43651437

## Miesto podnikania

95124 Čab 181

## Predmety podnikania

1. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností

Deň vzniku oprávnenia: 01.07.2007

Deň zániku oprávnenia: 30.06.2008

### Prevádzkarne

95612 Preseľany 520 (Zrušená dňom 30.06.2008)

2. Výroba vencov, kytíc, ikebán

Deň vzniku oprávnenia: 01.07.2007

Deň zániku oprávnenia: 30.06.2008

### Prevádzkarne

95612 Preseľany 520 (Zrušená dňom 30.06.2008)

3. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)

Deň vzniku oprávnenia: 08.07.2021

Dátum výpisu: 02.08.2021