

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“) medzi:

## **Prenajímateľ:**

Obchodný názov: Obec Jakubov  
Sídlo: Hlavná ulica 191/70, 900 63 Jakubov  
štatutárny zástupca: Mgr. Peter Gajdár, starosta obce  
IČO: 00304816  
DIČ: 2020643625  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
IBAN: SK30 5600 0000 0032 0382 7001  
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

## **Nájomca:**

Obchodný názov: vladina s.r.o.  
štatutárny zástupca: Vladimíra Redenkovičová, konateľ spoločnosti  
Sídlo: Husí rínek 415/30, 900 63 Jakubov  
IČO: 51226251  
IČ DPH: SK2120651830  
(ďalej aj ako „nájomca“)

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

## **Článok I** **Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 650, pre okres Malacky, obec Jakubov, katastrálne územie Jakubov, a to:
  - o Nebytového priestoru v suteréne kultúrneho domu, nachádzajúceho sa na Jakubovskom námestí 407/1 v Jakubove (ďalej len „stavba“), postaveného na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 70/5, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera 732 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).
2. Prenájom nebytového priestoru bol schválený uznesením 20/2024 zo dňa 26.3.2024 OZ obce Jakubov v súlade s § 9aa zákona č. 138/1991 o majetku obcí a v zmysle §13 ods. 6 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom obce Jakubov v platnom znení.

## **Článok II**

### **Opis stavu nebytového priestoru, príslušenstva a vybavenia nebytového priestoru**

1. Predmet nájmu pozostáva z 2 miestností, vstupnej chodby a sociálneho zariadenia. Podlahová plocha nebytového priestoru je 1. miestnosť (reštaurácia) 50,12 m<sup>2</sup>, 2. miestnosť (bar a kuchyňa) 16,85 m<sup>2</sup>, sociálne zariadenie 6,82 m<sup>2</sup> a vstupná chodba 3,59 m<sup>2</sup> spolu celkom 77,38 m<sup>2</sup>.

### **Článok III**

#### **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi za to nájomné.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počnúc **dňom 1. apríla 2024**. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu (ďalej len „**protokol**“).
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a takto preberá predmet nájmu do užívania.

### **Článok IV**

#### **Rozsah užívania**

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať na podnikanie, poskytovanie reštauračných služieb. Nájomca môže nebytový priestor užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom prenájomcu.
2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomcu.

### **Článok V**

#### **Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol. V protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, bude zároveň zachytený stav meračov energií.
3. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - a. písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenájomcom a nájomcom,
  - b. výpoveďou nájomcu alebo prenájomcu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
  - c. zánikom predmetu nájmu.
4. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
5. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenájomcovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenájomcom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.
7. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia a stav meračov energií.

## Článok VI

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Za nájom predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné vo výške 300,00 Eur za každý mesiac** (ďalej len „**nájomné**“). Pri platbe bankovým prevodom nájomca bude uvádzať VS 613052.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „**plnenia**“). Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **preddavok za plnenia vo výške 100,00 € za každý mesiac**. Pri platbe bankový prevodom bude nájomca uvádzať VS 40701.
4. Plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú plnenia poskytnuté za účelom jeho riadneho užívania, a to najmä elektrickej energie a plynu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočná výška úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa zúčtuje so zaplatenými preddavkami najneskôr do jedného mesiaca po obdržaní ročného vyúčtovania od jednotlivých dodávateľských subjektov. Následne na základe skutočnej spotreby plnení spojených s užívaním predmetu nájmu predloží prenajímateľ nájomcovi písomné vyúčtovanie preddavkov v lehote do 30 dní odo dňa, kedy bude ročné vyúčtovanie doručené prenajímateľovi.
6. Na základe tohto vyúčtovania nájomca doplatí prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok do 14 dní odo dňa predloženia vyúčtovania nájomcovi.
7. Ďalšie služby ako odber vody, odvoz komunálneho odpadu a poplatok za kanalizácia sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe platných nariadení obce Jakubov.
8. Nájomca je oprávnený zriadiť v predmete nájmu pripojenie na internet, nájomca tak urobí vo svojom mene a na vlastné náklady. Podpisom tejto zmluvy prenajímateľ dáva nájomcovi so zriadením príslušnej služby súhlas.

## Článok VII

### Platobné podmienky

1. Nájomník sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa článku VI., ods. 1. tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa v lehote splatnosti do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
2. Úhrady preddavkov za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VI., ods. 2. tejto zmluvy nájomca platí spolu s nájomným za príslušný kalendárny mesiac.
3. V prípade akýchkoľvek hotovostných úhrad zo strany nájomcu tieto budú uhradené do pokladne Obecného úradu v Jakubove.

## **Článok VIII**

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

1. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne a v súlade s jeho určením. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby nedošlo k obmedzeniu výkonu práv iných vlastníkov.
2. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo tí, ktorí ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak tak nájomca neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímateľ má právo kontroly predmetu nájmu. Kontroly predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu po skončení nájomného vzťahu.
7. V celkom prenajatom priestore je zákaz fajčenia

## **Článok IX**

### **Osobitné dojednania**

1. Prenajímateľ sa s nájomcom sa dohodli, že nájomca na vlastné náklady z rekonštruuje sociálne zariadenie. Po predložení relevantných dokladov (faktúry, doklady o úhrade a iné) obecného zastupiteľstvu, obecné zastupiteľstvo stanoví výšku nákladov na rekonštrukciu sociálneho zariadenia a táto suma bude odpočítaná nájomcovi z nájomného.
2. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli, že nájomca pre svojich zamestnancov bude využívať sociálne zariadenie a šatne kultúrneho domu.

## **Článok X**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je uzavretá a nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve.

4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Jakubove, dňa 28.3.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
Mgr. Peter Gajdár  
starosta obce

.....  
Vladimíra Redenkovičová  
konateľ spoločnosti