

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajíateľ: Mesto Bánovce nad Bebravou
Sídlo: Námestie Ľudovíta Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok správnou subjektivitou
IČO: 00 310 182
Registrácia: Nar. vl. SR č. 258/1996 Z. z. ktorým sa vydáva Zoznam obcí a vojenských obvodov tvoriacich jednotlivé okresy
V zastúpení: Správa majetku mesta
Sídlo: Nám. Ľ. Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: príspevková organizácia
Registrácia: Štatistický register Slovenskej republiky
Zastúpenie: Bc. Milan Filo, riaditeľ organizácie
IČO: 42 273 668
IČ DPH: SK2820006000
Banka:
IBAN:
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Rastislav Ježek
Sídlo: Matice slovenskej 1261/7, 957 04 Bánovce nad Bebravou
IČO: 41 370 678
DIČ: 1073707349
Bankové spojenie:
Číslo telefónu:
E-mail:
(ďalej len „nájomca“)

(„prenajíateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je vlastníkom budovy Domu služieb, súpisné číslo 6, na Nám. Ľ. Štúra v Bánovciach nad Bebravou, postavenej na parcele č. 7/1, v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou, zapísanej na liste vlastníctva č. 1301 v celosti, ako budova Dom služieb (ďalej len „Dom služieb“).
2. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je nebytový priestor č. 17 nachádzajúci sa v Dome služieb na prízemí o výmere 27,00 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva za odplatu (nájomné) nájomcovi do užívania predmet nájmu a tento ho do nájmu prijíma za podmienok ustanovených touto zmluvou.
2. Nájomca bude užívať predmet nájmu na účel zriadenia prevádzky rýchleho občerstvenia v súlade s predmetom jeho podnikateľskej činnosti a v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže, výsledkom ktorej je uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy.

III. Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom úpravy na dohodnutý účel.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajíateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby.

4. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu.

IV. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
3. Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si ďalej počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných a vlastníckych práv iných nájomcov.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv väčšieho rozsahu ohrozujúcich nehnuteľnosť, ktoré je povinný tento zabezpečiť, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy a údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady (maľovanie, nátery dverí, oprava vodovodných zvrškov, prípadne upchatie odpadového potrubia, výmena osvetľovacích telies, krytov svietidla, opravy vzniknuté nesprávnym používaním, oprava rozbitých okenných tabúl a pod.).
6. Nájomca je oprávnený uskutočniť prípadné stavebné úpravy len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a v súlade s platnými právnymi predpismi. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca na vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne písomne inak.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu a ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov týkajúcich sa BOZP a PO, hygieny práce a predaja. Ďalej sa nájomca zaväzuje vykonať revízie vlastných technických a elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušných platných noriem s následným odstránením prípadných závad.
9. Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (názov, právna forma, sídlo, zmena konateľa, registrácia platiteľa DPH), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu.
10. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť jeho majetok v predmete nájmu, ako aj uzatvoriť poistenie zodpovednosti za spôsobenie škody inému.

V. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný počas trvania platnosti tejto zmluvy za užívanie predmetu nájmu platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 100,00 € bez uplatnenia DPH. Pre povinnosť platiť nájomné nie je rozhodujúce, či nájomca predmet nájmu skutočne užíva.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté žiadne prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Mesačné zálohové platby je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vždy k 15. dňu bežného mesiaca za daný kalendárny mesiac na základe faktúry prenajímateľa na číslo účtu uvedené v nájomnej zmluve. V prípade zmeny čísla účtu je potrebné zaslanie písomného oznámenia o tejto zmene (nie je potrebný dodatok k nájomnej zmluve). Zálohové platby za služby bude platiť nájomca spolu s platbami nájomného podľa vystavenej faktúry, v ktorej bude uvedené: platba nájomného v celkovej sume 100,00 € (slovom jednosta eur) a zálohová platba za služby v celkovej sume 18,50 € + príslušná sadzba DPH (slovom osemnásť eur a päťdesiat centov), z toho:

elektrická energia:	2,50 €,
studená voda (vodné, stočné, zrážky):	5,00 €,
upratovanie:	11,00 €.

K cene za nájomné nebude účtovaná DPH v zmysle platnej legislatívy, k cene za služby bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných platných právnych predpisov. Prenajímateľ je povinný zaslať faktúru nájomcovi najneskôr 10 dní pred splatnosťou faktúry na mailovú adresu rastislav.jezek@gmail.com. V prípade omeškania doručenia faktúry sa posúva aj splatnosť nájomného a služieb o počet dní, o ktoré bola faktúra zaslaná neskôr po 10. dni pred splatnosťou. Nájomca súhlasí so zasielaním faktúr na vyššie uvedenú mailovú adresu.
4. Nájomca je povinný začať s úhradou nájomného odo dňa vstupu do užívania predmetu nájmu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený raz ročne, a to formou doručenia „Predpisu mesačných platieb za užívanie nebytového priestoru“ zmeniť výšku dohodnutého nájmu o výšku rastu spotrebiteľských cien (infláciu) vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok bez potreby nového Dodatku k nájomnej zmluve. Takto určená cena je platnou cenou na príslušný kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára roku, v ktorom sa cena upravuje.

VI. Cena služieb

1. Za poskytované služby sa dohodla odplata v členení podľa jednotlivých služieb takto:
- 1.1 mesačne za dodávku tepla, odplata na základe fakturácie poskytovateľa:
fixná zložka ÚK: pomerná časť regulačného príkonu pre ÚK odberného miesta Dom služieb vynásobená fixnou zložkou ceny tepla stanovenou platným rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Výpočet veličiny regulačný príkon je stanovený výnosom ÚRSO,
 - 1.2 mesačne - zálohové platby za:
 - a) dodávku elektrickej energie na spoločné osvetlenie,
 - b) upratovanie spoločných priestorov a okolia budovy,
 - c) dodávka studenej vody (spoločné WC: vodné + stočné a zrážky za plochu prevádzky),
 - 1.3 ročne - fakturácia podľa nameraných hodnôt a vyúčtovania vyhotoveného poskytovateľom:
 - a) vodné a stočné – podľa pomernej časti nameraných hodnôt vodomeru na spoločnom WC prenášaných koeficientom vypočítaným ako pomer objemu fakturovanej vody príslušnou vodárenskou spoločnosťou pre odberné miesto Dom služieb k celkovému množstvu nameraných hodnôt vodomerov nájomcov nebytových priestorov odoberajúcich vodu zo spoločných rozvodov vody Domu služieb za kalendárny rok, prenášaných jednotkovou cenou vodného a stočného,
 - b) elektrická energia pre osvetlenie spoločných priestorov – odplata za spotrebu sa určí ako pomerná časť sumy vystavenej faktúry za kalendárny rok od príslušného dodávateľa elektrickej energie. Pomerná časť sa určí ako pomer výmery podlahovej plochy užívaných nebytových priestorov nájomcom a výmery celkovej podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov Domu služieb nájomcov nebytových priestorov využívajúcich spoločné osvetlenie v kalendárnom roku,
 - c) upratovanie spoločných priestorov. Celkové ročné náklady na upratovanie spoločných častí nebytových priestorov Domu služieb sa rozpočítajú na jednotlivých nájomcov pomernou časťou. Pomerná časť sa určí ako pomer výmery podlahovej plochy užívaných nebytových priestorov oprávneným a výmery celkovej podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov Domu služieb nájomcov nebytových priestorov využívajúcich upratovanie spoločných priestorov v kalendárnom roku,
 - d) odvod zrážkovej vody; odplata sa určí ako súčin celkovej fakturovanej sumy za zrážkovú vodu odberného miesta Dom služieb príslušnou vodárenskou spoločnosťou a koeficientu vypočítaného ako pomer podlahovej plochy užívaných nebytových priestorov nájomcom a výmery celej podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov Domu služieb v kalendárnom roku,
 - e) poskytovateľ uskutoční vyúčtovanie za služby do tridsať dní po získaní faktúr a vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých služieb.
2. Nájomca sa zaväzuje faktúry prenajímateľa za služby a vyúčtovanie uhradiť v lehote do 14 dní od ich doručenia.
3. Nájomca je povinný začať s úhradou nájomného a mesačných zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

VII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa dojednáva na dobu neurčitú. Doba nájmu začne plynúť dňa 1.12.2025.
2. Zmluvný vzťah možno ukončiť kedykoľvek výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v súlade s §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení

- výpovede, alebo na základe písomnej dohody podpísanej oboma zmluvnými stranami. Platnosť zmluvy sa v takomto prípade končí dňom uvedeným v dohode.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné ukončiť aj jednostranným písomným odstúpením od zmluvy výlučne z nasledovných dôvodov:
- 1.1 Prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od zmluvy len v prípadoch:
- a) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu, alebo umožní jeho užívanie inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) ak uskutoční nájomca alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny alebo úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - d) ak nájomca nezaplatil nájomné alebo faktúru za iné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom najneskôr do 14 dní po dátume jej splatnosti.
- 1.2 Nájomca môže jednostranne odstúpiť od zmluvy len v prípade, ak sa predmet nájmu stane po podpísaní zmluvy nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez zavinenia nájomcu.
4. Zmluvný vzťah sa v prípade odstúpenia od zmluvy končí dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca sa zaväzuje, že v posledný pracovný deň pred dňom ukončenia nájmu riadne odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi. Za riadne odovzdanie sa považuje jeho odovzdanie v stave v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. Predmet nájmu bude vypratáný od všetkých hnutelných vecí nájomcu.
6. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše preberací protokol.

VIII. Zmluvné pokuty, úroky

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku nájomcu zaplatiť v dohodnutom termíne nájomné alebo faktúry za služby spojené s nájomom, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy až do dňa úhrady peňažného záväzku.

IX. Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskôr do termínu jej uplynutia.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek rozpory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou štatutárnych zástupcov, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

X. Doručovanie písomností

1. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom.
2. Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu účastníka uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú druhému účastníkovi, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3. deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nevyzdvihnutá v odbernej lehote.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky je táto strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe písomne oznámené údaje.

XI. Osobitné dohody

Nájomca zaplatí pri podpise tejto zmluvy stálu finančnú zálohu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, ktorá bude k dátumu ukončenia nájmu vrátená nájomcovi za podmienky, že k tomuto dátumu nebude mať nájomca nedoplatok na platbách za nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, inak sa finančná

záloha použije na úhradu nedoplatku, prípadne na iné úhrady súvisiace s nájmom (najmä odstránenie poškodení predmetu nájmu spôsobených činnosťou nájomcu) a rozdiel bude vrátený nájomcovi.

XII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
2. Vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. V prípade ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník.
5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.
6. Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľovi poskytol svoje osobné údaje na účely plnenia tejto zmluvy vrátane všetkých úkonov súvisiacich s realizáciou tejto zmluvy (najmä jej zverejnenie), ktorý ich za týmto účelom spracúva na základe § 13 ods. 1 písm. a) a b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca vyhlasuje, že sa riadne oboznámil s podmienkami a princípmi ochrany osobných údajov u prenajímateľa na www.banovce.sk a www.smmbn.sk (záložka Ochrana osobných údajov).
7. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznamovať zmenu adresy sídla, adresu trvalého pobytu bez zbytočného odkladu. Pokiaľ nebude oznámená žiadna zmena adresy, prípadné následky s tým spojené znáša tá zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
8. Podmienky obchodnej verejnej súťaže na predmet nájmu schválilo Mestské zastupiteľstvo v Bánovciach nad Bebravou uznesením č. 570 zo dňa 17.09.2025.
9. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach.
10. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
11. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, bez nátlaku a nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali si ju, jej obsahu porozumeli a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bánovciach nad Bebravou dňa 12.11.2025

Za prenajímateľa:

SPRÁVA MAJETKU MESTA
Nám. L. Štúra 1/1
957 01 Bánovce nad Bebravou
IČO: 42 273 668

.....
Bc. Milan Filo, riaditeľ organizácie

V Bánovciach nad Bebravou dňa 12.11.2025

Za nájomcu:

.....
Rastislav Ježek, konateľ

AMERICAN
PAPER CO.
NEW YORK