

## Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 28 /2014

---

### I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **Mesto Žilina**  
so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina  
v jeho mene konajúci: Ing. Igor Choma, primátor  
IČO: 00 321 796  
Zastúpený: **ŽILBYT, s.r.o.**  
so sídlom: Nanterská 8399/29, 010 08 Žilina  
Bankové spojenie: Prima banka IBAN: SK45 5600 0000 0003 3035 1014  
Tatra banka IBAN: SK92 1100 0000 0026 2215 0766  
IČO: 46723994  
DIČ: 2023541344  
Obchodný register: Okresný súd v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** **Buda Martin**  
IČO: 44061099  
DIČ: 1048547819  
  
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú zmysle zákona č. 116/1993 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

### Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi na základe odporúčania komisie pre nebytové priestory a podnikateľskú činnosť zo dňa 30.01.2014 za uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa na ul
2. Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov je uvedená v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomca bude prenajatý priestor užívať na tento účel: **kaviareň**.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

### Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu **neurčitú od 01.02.2014**

### Čl. IV Výška nájomného a záloh za služby

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi na jeho účet výšku záloh za služby spojené s nájmom vo forme mesačných preddavkov podľa evidenčného listu ktorý je neoddeliteľnou

súčasťou tejto zmluvy vždy do 10. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa s **variabilným symbolom 3392299043**.

2. Vyúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby sa vykoná raz ročne za kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 1.4. výšku nájomného v nájomnej zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutého v tejto nájomnej zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným oznámením zmeniť výšku nájomného a záloh za služby, pokiaľ dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny, alebo ak na to bude iný relevantný dôvod.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, prenajímateľ pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť úrok z omeškania podľa platných právnych predpisov a poplatky spojené so zaslaním výzvy na uplatnenie nároku voči nájomcovi v zmysle platného cenníka prenajímateľa.

#### Čl. V

##### Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží pred uzatvorením nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku v rozsahu 3 mesačného nájomného v čiastke **840,93 €**, slovom osemstoštyridsať 93/00 EUR na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke, číslo účtu SK45 5600 0000 0003 3035 1014, variabilný 3392299049 symbol, konštantný symbol: 0308. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom analytickom účte.
2. V prípade, že nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ je povinný už zloženú finančnú zábezpeku nájomcovi vrátiť.
3. Finančná zábezpeka bude použitá na úhradu pohľadávky za prenájom, a služby spojené s užívaním nebytového priestoru a prípadne spôsobenej škody v nebytovom priestore, ktorý je predmetom nájmu.
4. Ak dôjde k použitiu finančnej zábezpeky na vyrovnanie splatného nájomného, nájomca sa zaväzuje do 5 dní od splatnosti neuhradeného nájomného, uhradiť sumu do výšky finančnej zábezpeky uvedenej v Čl. V v bode 1 tejto zmluvy.
5. Pri skončení nájomného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov, prenajímateľ ponechá na účte nájomcu predpokladanú finančnú hotovosť na vysporiadanie ročného vyúčtovania za služby daného roka. Zostávajúca časť finančnej zábezpeky bude poukázaná na účet nájomcu, ktorý tento uvedie pri ukončení zmluvného vzťahu.

#### Čl. VI

##### Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek písomnou dohodou.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu kedykoľvek podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
  - a) Nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe,
  - b) Nájomca, užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný účel ako dohodnutý,
  - c) Nájomca mešká s doplatením použitej časti finančnej zábezpeky na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru dlhšie ako 10 dní,

- d) Bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu.
4. V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ukončuje dňom, keď prejav vôle prenajímateľa o odstúpení bude doručený nájomcovi.
  5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v lehote do 3 dní od ukončenia nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému využívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v technickom stave v akom priestor zápisnične prevzal.
  6. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5 tohto článku, sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vyprázdniť predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený:
    - a) Vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, t.zn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
    - b) Zabezpečiť prerušenie dodávky vody, prípadne iných médií do predmetu nájmu.

## **Čl. VII**

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

1. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku BOZP a PO, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení mesta Žilina.
2. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a pri úpravách ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predloží prenajímateľovi rozhodnutie stavebného úradu. Stavebné úpravy vykonané v záujme nájomcu hradí nájomca a tieto sa stávajú súčasťou stavby.
3. V prípade, že nájomca poruší záväzok uvedený v bode 2 zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením tejto povinnosti.
4. Akékoľvek drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s prenájmom, znáša nájomca na vlastné náklady. Súčasne je nájomca povinný ohlásiť bezodkladne poškodenie nebytových priestorov prenajímateľovi.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena štatutárneho zástupcu, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živeľnej pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozície, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## **Čl. VIII**

### **Doručovanie**

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, alebo poštou. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou, alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
  - a) sídlo nájomcu podľa adresy uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, alebo
  - b) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene prenajímateľa, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2 tohto článku, bude považovaná za doručeníu priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. V takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi.

4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prevziať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prevzatie bolo odmietnuté.

## **Čl. IX Vyhlásenie**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
  - a) nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
  - b) nájomca nie je v úpadku, nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok,
  - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený či už likvidáciou alebo bez likvidácie,
  - d) proti nájomcovi nie je vedené súdne konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné, alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť, alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie podľa ods.1 tohto článku ukáže ako nepravdivé, alebo zavádzajúce, bude sa považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením vznikla.

## **Čl. X Záverečné ustanovenia**

1. Všetky zmeny a doplnky dohodnutých podmienok nájmu môžu byť zmenené len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.
3. V prípade ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže, alebo sa neskôr stane neplatným alebo neúčinným, alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné, alebo neúčinné, alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne určenému účelu neplatného, alebo neúčinného, alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 14 dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach s platnosťou originálu a to 2 pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Žiline, dňa 17.02.2014

Prenajímateľ:

Nájomca:

JUDr. Jarmila Beszédesová  
konateľ

Martin Buda

Ing. Stanislav Bořuta  
konateľ

**Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 28/2014**

**Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov na Baničova 3393/4, Žilina**

Počet	Druh priestoru – využitie	Podl. plocha	Ročná sadzba EUR/m <sup>2</sup>
1	kaviareň	38,76m <sup>2</sup>	41,44
1	šatňa	2,40m <sup>2</sup>	41,44
1	umyváreň	2,55m <sup>2</sup>	41,44
1	príručný sklad	3,08m <sup>2</sup>	41,44
1	umyváreň riadu	3,52m <sup>2</sup>	41,44
1	WC	1,54m <sup>2</sup>	41,44

Spolu výmera:	51,85m <sup>2</sup>
------------------	---------------------