

# Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

č. 20/02/2014

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

---

## Článok 1 Zmluvné strany

### 1. MESTO NEMŠOVÁ

Sídlo : Mestský úrad, Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová

V zastúpení : Ing. Františkom Baginom, primátorom mesta

IČO : 00311812

Číslo účtu : 1431055008/1111, UniCredit Bank Slovakia, a.s

*v ďalšom texte aj ako „budúci prenajímateľ“ alebo „Zmluvná strana 1“*

a

### 2. Obchodné meno : Janka Švítelová POHOSTINSTVO GABRIŠ

Meno a priezvisko : Janka Švítelová,

Bydlisko : Bottova 1034/13, 914 41 Nemšová

Miesto podnikania: Bottova 1034/13, 914 41 Nemšová

IČO : 47 908 211

Číslo živnostenského registra : 350-36498 Okresný úrad Trenčín  
*v ďalšom texte aj ako „budúci nájomca“ alebo „Zmluvná strana 2“*

Zmluvné strany uzatvárajú zmluvu o budúcom nájme za nasledovných podmienok:

## Článok 2

### Úvodné ustanovenia

1. Mesto Nemšová so sídlom ul. Janka Palu 2/3 v Nemšovej (prenajímateľ) je výlučným vlastníkom **nebytových priestorov** o výmere úžitkovej plochy 36,00 m<sup>2</sup> v budove súp. č. 1458 (Kultúrny dom) nachádzajúcej sa na ul. Kúty v Nemšovej – m.č. Trenčianska Závada, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 168/3 zastavané plochy o výmere 354 m<sup>2</sup>, k.ú. Trenčianska Závada.
2. Svoje vlastnícke právo k budove súp. č. 1458, k.ú. Trenčianska Závada vlastník preukazuje výpisom listu vlastníctva (LV) č. 1 vedeným Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor pre k.ú. Trenčianska Závada.

## Článok 3

### Predmet budúcej nájomnej zmluvy

1. **Predmetom budúcej nájomnej zmluvy je nebytový priestor** o výmere úžitkovej plochy 36,00 m<sup>2</sup> v budove súp. č. 1458 (/Kultúrny dom) nachádzajúcej sa na ul. Kúty v Nemšovej – m.č. Trenčianska Závada, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 168/3 zastavané plochy o výmere 354 m<sup>2</sup>, k.ú. Trenčianska Závada“.
2. Zmluvná strana 1 touto zmluvou prenecháva Zmluvnej strane 2 do nájmu predmet zmluvy a to za podmienok, uvedených v tejto zmluve.

## Článok 4 Účel nájmu

1. Zmluvná strana 2 je oprávnená predmet nájmu užívať na účely podnikania v súlade s predmetom činnosti zapísanom v Živnostenskom registri Okresného úradu Trenčín – na činnosť :
  - Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
  - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod )  
(obchodná činnosť podľa Osvedčenia o živnostenskom oprávnení č. OU-TN-0ZP1-2014/022965-2, č. živnostenského registra 350-36498)
2. Budúci nájomca prehlasuje, že budúci predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

## Článok 5

### Podmienky nájmu

#### Nájomné a spôsob jeho úhrady, cena služieb Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú - od 018.09.2014.
2. Zmluva môže byť medzi zmluvnými stranami ukončená :
  - 1) písomnou dohodou zmluvných strán s dohodnutým termínom ukončenia nájmu,
  - 2) v súlade s platnou legislatívou.
3. Zmluva môže byť ukončená aj :
  - a) výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca neuhradil nájomné do 3 mesiacov po termíne splatnosti nájomného,
  - b) keď nájomca vykonal na prenajatých nehnuteľnostiach úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý bol pozemok prenajatý alebo zriadil na pozemku stavbu bez súhlasu prenajímateľa,
  - c) ak sa mesto rozhodne prenajaté nehnuteľnosti využiť iným spôsobom.
4. Nájomca je oprávnený ukončiť nájomný vzťah kedykoľvek z nasledovných dôvodov:
  - a) ak sa stane predmet nájmu neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
  - b) ak sa rozhodne ukončiť nájom - aj bez udania dôvodov.
5. Výpovedná doba je pre obe zmluvné strany rovnaká : 3 mesiace, pričom výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. **Nájom pozemku je odplatný. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán a je v súlade s Článkom 10 a prílohou č. 2 VZN č. 4/2012 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová a vyhláseného zámeru na prenájom nehnuteľností, a to 20,00 €/m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere nebytového priestoru 36,00 m<sup>2</sup> predstavuje výšku nájmu 720,00 €/rok (36m<sup>2</sup> x 20€),slovom sedemstodvadsať eur.**
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného môže byť prenajímateľom upravená o výšku miery inflácie dosiahnutej v SR oproti predchádzajúcemu roku s platnosťou od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roku, pre ktorý bola priemerná miera inflácie Štatistickým úradom SR potvrdená. Zmluvné strany sa dohodli, že toto zvýšenie nemusí byť formou dodatku ku zmluve, len **písomným oznámením** prenajímateľa nájomcovi.
8. Okrem nájmu nájomca uhradza **cenu služieb** spojenú s nájmom (dodávka energií), ktorých výška je závislá od množstva spotreby energií. Zmluvné strany sa dohodli, že

spotrebu energií zmluvná strana 1 vyfaktúruje zmluvnej strane 2 vždy po vyúčtovacom období, t.j. začiatkom nasledujúceho roku za predchádzajúci kalendárny rok, a to v závislosti od skutočnej spotreby energií v predmete nájmu zistených podružnými meračmi.

9. Zmluvná strana 2 si na vlastné náklady zabezpečí vývoz komunálneho odpadu.

## Článok 6

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Zmluvná strana 1 je oprávnená :

- 1.1 Požadovať vstup do priestoru tvoriaceho predmet nájmu v prítomnosti zmluvnej strany 2 alebo ním poverenej osoby za účelom kontroly, či predmet nájmu nájomník užíva na účel dohodnutý v Článku 4 zmluvy.

#### 2. Zmluvná strana 1 je povinná :

- 2.1 Odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie zodpovedajúcemu účelu nájmu stanovenému v Článku 4 tejto zmluvy.
- 2.2 Zabezpečiť nájomníkovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

#### 3. Zmluvná strana 2 je oprávnená :

- 3.1 Užívať predmet nájmu iba na účel v tejto zmluve dohodnutý. Účel nájmu je možné zmeniť len po písomnej dohode zmluvných strán.

#### 4. Zmluvná strana 2 je povinná :

- 4.1 Užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 4.2 Platiť nájomné a cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, ako bolo dohodnuté v tejto zmluve.
- 4.3 Počas doby nájmu vykonávať a hradiť náklady na bežné opravy a údržbu predmetu nájmu ( napr. vnútorné nátery, bežná oprava elektrickej inštalácie, výmena žiaroviek, vypínačov, zásuviek, zámkov ... ) okrem tých, ktorých úhrada a vykonávanie prináleží vlastníkovi nebytového priestoru.
- 4.4 Dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, technické a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy a nariadenia. V prípade ich porušenia zodpovedá Zmluvná strana 2 za spôsobenú škodu.
- 4.5 Po skončení nájmu vrátiť Zmluvnej strane 1 predmet podnájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a na dohodnuté úpravy nebytového priestoru.
- 4.6 Bez zbytočného odkladu oznámiť vlastníkovi nebytového priestoru potrebu väčších opráv a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 4.7 Počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku vlastníka.

## Článok 7

### Osobitné dojednanie

1. Zmluvná strana 2 je povinná spolu so svojimi zamestnancami a návštevníkmi (zákazníkmi) dodržiavať všetky právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a hygieny. V tomto smere za ich konanie v plnej miere zodpovedá.
2. Zmluvná strana 2 je povinná si zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z platnej legislatívy v oblasti **bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci** (najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov), **požiarnej ochrany** (najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi), vrátane zabezpečovania všetkých súvisiacich **revízií a kontrol**. V tejto

súvislosti má právo v súlade s platnou legislatívou vlastníka nebytového priestoru kontrolovať dodržiavanie záväzných právnych noriem v týchto oblastiach.

3. S písomným súhlasom vlastníka si môže Zmluvná strana 2 umiestniť informačné zariadenie na nebytovom priestore, príp. na priestranstve pred ním.
4. Zmluvná strana 2 je oprávnená vykonať zmeny, alebo stavebné úpravy v predmete nájmu len s **písomným súhlasom vlastníka** a pri dodržaní všetkých povinností vyplývajúcich zo stavebného zákona, a to na náklady nájomcu.
5. **Na základe tejto zmluvy môže zmluvná strana 2 riadne užívať predmetné nebytové priestory.**

## **Článok 8**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Pre skutočnosti priamo v zmluve neupravené platia ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
2. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť robené iba písomnou formou a musia byť odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých Zmluvná strana 1 obdrží dve vyhotovenia ( jedno pre Mestský úrad a jedno pre VPS, m.p.o., Nemšová ) a Zmluvná strana 2 dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že právne úkony obsiahnuté v tejto zmluve urobili slobodne, vážne, bez nátlaku a bez toho, že by pre niektorú z nich vznikla zvlášť nevýhodná situácia a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvu si zmluvné strany prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
6. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha – technický náčrt s vyznačením predmetu nájmu.

V Nemšovej dňa 18.09.2014

*Za zmluvnú stranu 1 :*

**Ing. František Bagin, primátor mesta .....**

*Za zmluvnú stranu 2 :*

**Janka Švítelová .....**