

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

V nižšie uvedený deň, mesiac a rok uzavreli

obchodná spoločnosť

so sídlom \_\_\_\_\_

IČO: \_\_\_\_\_

zapísaná v obchodnom registri vedenom \_\_\_\_\_ oddiel \_\_\_\_\_, vložka \_\_\_\_\_

zastúpená \_\_\_\_\_

(ďalej jen „**Prenajímateľ**“, na jednej strane)

a

obchodná spoločnosť

so sídlom \_\_\_\_\_

IČO: \_\_\_\_\_

zapísaná v obchodnom registri vedenom \_\_\_\_\_ oddiel \_\_\_\_\_, vložka \_\_\_\_\_

zastúpená \_\_\_\_\_

(ďalej jen „**Nájomca**“, na strane druhej)

tuto

## ZMLUVU O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej jen „**zákon**“)

### 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je oprávnený prenajať \_\_\_\_\_, súpisné č. \_\_\_\_\_, postavený na na pozemku parc. registra \_\_\_\_\_, parc. č. \_\_\_\_\_, o výmere \_\_\_\_\_, druh pozemku \_\_\_\_\_, v obci \_\_\_\_\_, okrese \_\_\_\_\_ a katastrálnom území \_\_\_\_\_, na adrese \_\_\_\_\_, zapísaný na liste vlastníctva č. \_\_\_\_\_, vedenom Okresným úradom \_\_\_\_\_, katastrálny odbor (ďalej jen „**Predmet nájmu**“).
- 1.2. Táto zmluva upravuje práva a povinnosti zmluvných strán pri prenájme Predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa Nájomcovi.

### 2. PREDMET ZMLUVY, ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na dočasné užívanie za nájomné podľa čl. 3 tejto zmluvy.

- 2.2. Nájomca touto zmluvou prijíma od Prenajímateľa Predmet nájmu na dočasné užívanie a zaväzuje sa platiť zaň Prenajímateľovi nájomné podľa čl. 3 tejto zmluvy.
- 2.3. Nájomca bude Predmet nájmu užívať v plnom rozsahu za účelom svojho podnikania, a to na prevádzkovanie predmetu podnikania \_\_\_\_\_, predmet činnosti \_\_\_\_\_.
- 2.4. Nájomca bude Predmet nájmu využívať ako \_\_\_\_\_.

### 3. NÁJOMNÉ

- 3.1. Nájomné a všetky ďalšie platby hradené Nájomcom Prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, pri ktorých nie je v texte tejto zmluvy výslovne uvedené niečo iné, budú Nájomcom hradené Prenajímateľovi na účet Prenajímateľa číslo \_\_\_\_\_, vedený v \_\_\_\_\_ (ďalej len „Účet prenajímateľa“).
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje hradiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške \_\_\_\_\_,- EUR (slovom: \_\_\_\_\_ eur) mesačne (ďalej len „Nájomné“), a to vždy do \_\_\_\_\_ dňa v mesiaci, za ktorý sa Nájomné platí.
- 3.3. Prenajímateľ \_\_\_\_\_ platcom dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) ak Nájomnému tak \_\_\_\_\_ pripočítaná DPH v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 3.4. Nájomné za mesiac \_\_\_\_\_ bolo Nájomcom Prenajímateľovi uhradené v hotovosti pri uzatvorení tejto zmluvy.
- 3.5. Závazok Nájomcu uhradiť Nájomné (a všetky ďalšie platby podľa tejto zmluvy, u ktorých nie je v texte tejto zmluvy výslovne uvedené niečo iné) je voči Prenajímateľovi splnený okamihom pripísania príslušnej čiastky na Účet prenajímateľa.

### 4. ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

- 4.1. Prenajímateľ bude v súvislosti s prenájomom Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy pre Nájomcu zabezpečovať dodávky nasledujúcich plnení: \_\_\_\_\_ (spoločne ďalej len „Služby“).
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje hradiť Prenajímateľovi zálohu na Služby v celkovej výške \_\_\_\_\_,- EUR (slovom: \_\_\_\_\_ eur) mesačne (ďalej len „Záloha na služby“), a to prevodom na Účet prenajímateľa vždy do \_\_\_\_\_ dňa v mesiaci, za ktorý sa Záloha na služby platí.

- 4.3. Záloha na služby na mesiac [REDACTED] bola Nájomcom Prenajímateľovi uhradená v hotovosti pri uzatvorení tejto zmluvy.
- 4.4. Vyúčtovanie záloh na Služby (ďalej len „Vyúčtovanie“) bude Prenajímateľom predložené Nájomcovi vždy do 4 (štyroch) mesiacov potom, keď Prenajímateľovi bude doručené posledné z vyúčtovaní od dodávateľov jednotlivých Služieb. Preplatok či nedoplatok vyplývajúci z Vyúčtovania bude splatný do 30 (tridsať) dní od doručenia Vyúčtovania Prenajímateľom Nájomcovi.
- 4.5. Nájomca môže v Predmete nájmu používať pevnú telefónnu linku a/alebo pripojenie k internetu s tým, že súvisiace zmluvy s dodávateľmi týchto služieb uzavrie Nájomca, ktorý bude zmluvným partnerom týchto dodávateľov. Ak bude za účelom uzavretia niektorej zo zmlúv podľa predchádzajúcej vety nevyhnutná súčinnosť Prenajímateľa, zaväzuje sa Prenajímateľ túto súčinnosť Nájomcovi na výzvu Nájomcu poskytnúť. Náklady na používanie pevnej telefónnej linky, internetového pripojenia či všetky ďalšie prípadné (vyššie neuvedené) služby (plnenia) dodávané do Predmetu nájmu bude Nájomca hradiť priamo poskytovateľom týchto služieb a bude si ich zabezpečovať sám na základe zmlúv s ich poskytovateľmi. Zmluvné strany sa zaväzujú, že pri skončení nájomného vzťahu založeného podľa tejto Zmluvy si poskytnú všetku súčinnosť potrebnú na prevod služieb uvedených v tomto čl. 4.5 tejto zmluvy na Prenajímateľa či inú osobu, ak bude o toto mať Prenajímateľ záujem.

## 5. ZÁBEZPEKA

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje zložiť k Prenajímateľovi čiastku vo výške [REDACTED],- EUR (slovom: [REDACTED] eur), (ďalej len „Zábezpeka“). Nájomca zloží Zábezpeku Prenajímateľovi do 10 (desiatich) dní od uzavretia tejto zmluvy, a to na Účet prenajímateľa.
- 5.2. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku výhradne na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi vzniknutých v súvislosti s nájomným vzťahom založeným podľa tejto zmluvy. Uvedené pohľadávky má Prenajímateľ právo započítať proti Zábezpeke. Nájomca je povinný doplniť Zábezpeku na pôvodnú výšku, pokiaľ Prenajímateľ Zábezpeku alebo jej časť oprávnene čerpal, a to do 1 (jedného) mesiaca od takéhoto oprávneného čerpania.
- 5.3. Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Zábezpeku Nájomcovi, pokiaľ nebola úplne či sčasti oprávnene čerpaná, a to najneskôr do 1 (jedného) mesiaca odo dňa, keď Nájomca Predmet nájmu vypratá a odovzdá Prenajímateľovi. Prenajímateľ si pritom započíta, čo mu Nájomca prípadne v súvislosti s nájomným vzťahom založeným podľa tejto zmluvy k okamihu vrátenia Zábezpeky dlhuje.

## 6. STAVEBNÉ ÚPRAVY

- 6.1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu bez toho, aby na to mal predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na úhradu nákladov vynaložených z jeho strany v súvislosti s vykonávaním stavebných či iných úprav Predmetu nájmu. Po skončení nájmu Prenajímateľ rozhodne, ktoré úpravy Predmetu nájmu ponechá a ohľadom ktorých úprav Predmetu nájmu uvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu.
- 6.2. Nájomca je povinný všetky prípadné úpravy Predmetu nájmu vykonávať s odbornou starostlivosťou, prípadne zabezpečiť, že budú vykonané s odbornou starostlivosťou. Nájomca sa v súvislosti s prípadným vykonávaním úprav Predmetu nájmu a ich následným užívaním zaväzuje zachovávať všeobecne záväzné právne predpisy, najmä zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, a všetky úpravy Predmetu nájmu vykonávať, prípadne zabezpečiť ich vykonanie, v súlade s technickými normami platnými v rozhodnom období v Slovenskej republike.
- 6.3. Ak požiada Nájomca Prenajímateľa o udelenie súhlasu s vykonávaním stavebných či iných úprav Predmetu nájmu, môžu sa zmluvné strany dohodnúť ohľadom úhrady súvisiacich nákladov či protihodnoty toho, o čo sa prípadne zvýši hodnota Predmetu nájmu. Dohoda podľa predchádzajúcej vety vyžaduje k svojej platnosti písomnú formu s tým, že zmluvné strany uzatvorenie takejto dohody v inej ako písomnej forme výslovne vylučujú.

## 7. ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- 7.1. Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi do užívania najneskôr v prvý deň trvania nájmu.
- 7.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi po celú dobu trvania nájmu nerušené užívanie Predmetu nájmu.
- 7.3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel nájmu, spôsobom obvyklým, prípadne dohodnutým v tejto zmluve.
- 7.4. Nájomca \_\_\_\_\_ oprávnený umiestniť do Predmetu nájmu svoje sídlo podnikania.
- 7.5. Nájomca je oprávnený v súlade so všeobecne záväznými predpismi a v primeranom rozsahu umiestniť na Predmete nájmu reklamu – firemné označenie – súvisiace s predmetmi činností uvedenými v čl. 2.3 tejto zmluvy, na čo dáva týmto Prenajímateľ svoj súhlas. Pokiaľ si takéto umiestnenie vyžiada stavebné či iné povolenie, či ohlásenie, je Nájomca povinný toto zabezpečiť, inak zodpovedá za škody vzniknuté Prenajímateľovi v

súvislosti s porušením tejto svojej povinnosti.

- 7.6. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody vzniknuté z porušenia tejto zmluvy. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu z povahy alebo v dôsledku jeho činnosti alebo prevádzky.
- 7.7. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení urobenom najmenej 5 (päť) dní vopred umožniť Prenajímateľovi a/alebo jeho splnomocnenému zástupcovi prístup do Predmetu nájmu (príp. na Predmet nájmu) za účelom kontroly užívania Predmetu nájmu a plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. V prípade nebezpečenstva vzniku rozsiahlejších škôd je Prenajímateľ oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu po telefonickom oznámení Nájomcovi ešte v ten istý deň.
- 7.8. Nájomca je povinný dodržiavať v/na Predmete nájmu platné bezpečnostné, požiarne a hygienické predpisy. Nájomca sa zaväzuje, že umožní kontrolu Predmetu nájmu bezpečnostným, požiarным a revíznym technikom, a že prípadné zistené vady v určenom termíne odstráni.
- 7.9. Drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a bežnú údržbu Predmetu nájmu zaisťuje Nájomca, a to na svoje náklady. Ostatné opravy a ostatnú údržbu Predmetu nájmu zaisťuje na svoje náklady Prenajímateľ. Nájomca sa v súvislosti s vykonávaním údržby a opráv Predmetu nájmu zaväzuje zachovávať (popr. zabezpečiť zachovanie) všeobecne záväzné právne predpisy a súlad s technickými normami platnými v rozhodnom období v Slovenskej republike.
- 7.10. Poistenie Predmetu nájmu a prevádzky Nájomca v Predmete nájmu umiestnené (vrátane vchodových dverí, zariadení a vybavenia) a poistenie svojej zodpovednosti za škodu spôsobenú na Predmete nájmu si zaisťuje Nájomca sám na vlastné náklady.

## 8. DOBA TRVANIA NÁJMU

- 8.1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť jej uzatvorením.
- 8.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú, a to na dobu od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_.
- 8.3. Ak bude Nájomca pokračovať v užívaní Predmetu nájmu po dobu 3 (troch) mesiacov po dni, kedy mal nájom skončiť, a Prenajímateľ nevyzve v tejto dobe Nájomca, aby Predmet nájmu opustil, platí, že je nájom znovu dojednaný, a to na dobu určitú v trvaní 1 (jedného) roka odo dňa, keď mal nájom skončiť.
- 8.4. Predmet nájmu bude protokolárne odovzdaný Nájomcovi najneskôr dňa \_\_\_\_\_. Prenajímateľ však nie je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi a nájom

nevznikne, pokiaľ Nájomca v lehote podľa tejto zmluvy nesplní svoju povinnosť zložiť Zábezpeku.

## 9. SKONČENIE NÁJMU

9.1. Prenajímateľ môže nájom podľa tejto zmluvy písomne vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby, ak:

9.1.1. má byť budova, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, odstránená alebo prestavovaná tak, že to bráni ďalšiemu užívaniu Predmetu nájmu, a Prenajímateľ to pri uzavretí tejto zmluvy nemohol predvídať, alebo

9.1.2. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvou,

9.1.3. Nájomca alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,

9.1.4. Nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo platieb za Služby o viac ako jeden mesiac,

9.1.5. Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

V prípade výpovede z dôvodov uvedených v tomto čl. 9.1.2, 9.1.3., 9.1.4. alebo 9.1.5. tejto zmluvy je výpovedná doba 1 (jeden) mesiac a počíta sa odo dňa doručenia výpovede Nájomcovi.

9.2. Nájomca môže nájom podľa tejto zmluvy písomne vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby, ak:

9.2.1. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na výkon ktorej je Predmet nájmu touto zmluvou prenajatý; alebo

9.2.2. ak prestane byť Predmet nájmu z objektívnych dôvodov spôsobilý na výkon činnosti, na ktorý bol určený, a Prenajímateľ nezaistí Nájomcovi zodpovedajúci náhradný priestor, alebo

9.2.3. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

9.3. Výpovedná doba je v prípade výpovede Prenajímateľa i Nájomcu z vyššie uvedených dôvodov trojmesačná (s výnimkou dôvodov v čl. 9.1.2, 9.1.3., 9.1.4. a 9.1.5. tejto zmluvy) a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vo výpovedi musí byť uvedený jej dôvod.

- 9.4. Nájomca týmto prehlasuje, že po skončení nájomného vzťahu založeného podľa tejto zmluvy si nebude robiť nárok na ďalšie užívanie Predmetu nájmu a zaväzuje sa ho vypratať najneskôr v deň ukončenia nájmu a odovzdať ho protokolárne Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to vrátane prípadných dodatočných zmien a úprav, vykonaných so súhlasom Prenajímateľa, ohľadom ktorých Prenajímateľ neoznámí Nájomcovi, že majú byť odstránené. Prípadné zmeny a úpravy Predmetu nájmu vykonané Nájomcom bez súhlasu Prenajímateľa je Nájomca povinný ku dňu odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi v plnom rozsahu odstrániť, ak neoznámí Prenajímateľ Nájomcovi ohľadom niektorých z nich, že nemajú byť odstránené. Ak prenajímateľ oznámí Nájomcovi, že určité zmeny a/alebo úpravy Predmetu nájmu vykonané Nájomcom bez súhlasu Prenajímateľa nemajú byť odstránené, je Nájomca naopak povinný ich v Predmete nájmu ponechať.
- 9.5. Ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, má Prenajímateľ právo na náhradu vo výške nájomného, a to až do dňa, kedy Nájomca Prenajímateľovi Predmet nájmu skutočne odovzdá.

## 10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1. Táto zmluva, ako aj práva a povinnosti vzniknuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa riadia slovenským právom, a to najmä zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 10.2. Ak sa prípadný dôvod neplatnosti vzťahuje len na niektoré ustanovenia tejto zmluvy, je neplatným iba toto ustanovenie, pokiaľ z jeho povahy alebo obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že ho nemožno oddeliť od ostatného obsahu zmluvy.
- 10.3. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán o predmete tejto zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce dojednania zmluvných strán ohľadom predmetu zmluvy. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnou dohodou zmluvných strán s tým, že zmena menej prísnou formou sa vylučuje.
- 10.4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, z ktorých po 1 (jednom) dostane každá zo strán tejto zmluvy.
- 10.5. Účastníci tejto zmluvy si jej obsah prečítali, vyhlasujú, že sú s ním oboznámení a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

Podpisy:

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

Pripravené ako zmluvný vzor pre používateľov 123dopyt.sk

\_\_\_\_\_  
Prenajímateľ

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nájomca

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_