

**Zmluva o nájme nebytových priestorov N202404**

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

**Zmluvné strany:**

**Prenajíateľ:** **AD HOC Malacky**  
Sídlo: Sasinkova 2, 901 01 Malacky  
Štatutárny zástupca: Ing. Dušan Rusňák, riaditeľ  
IČO: 31 796 630  
DIČ: 2021049393  
IČ DPH: SK2021049393  
Bank. spoj.: Prima banka Slovensko a.s.  
IBAN: SK46 5600 0000 0032 2087 0001  
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** **Basse, s. r. o.**  
Sídlo: č.d. 905, 900 62 Kostolište  
Štatutárny zástupca: Bc. Barbora Brezanská  
IČO: 54197317  
DIČ: 2121602384  
IČ DPH:  
Registrácia: zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, vložka  
číslo 156359/B

(spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

**uzatvárajú túto zmluvu :**

**Článok I.  
Úvodné ustanovenia**

1. Prenajíateľ vypísal v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Malacky v termíne 19.3.-2.4.2024 ponukové konanie na prenájom nebytového priestoru na prízemí ŠH Malina o výmere 82,70 m<sup>2</sup>. Nájomca bol vybraný komisiou s ponukou vo výške 220,-€/m<sup>2</sup>/rok a a zámerom prevádzkovať kaviareň.

## **Článok II. Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ je ako príspevková organizácia mesta Malacky správcom nehnuteľnosti Športovej haly Malina súpisné číslo 901, postavenej na pozemku parc. č.: 2481, pre k. ú. Malacky zapísanej na liste vlastníctva č.: 2935 vedeného Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor vo vlastníctve Mesta Malacky (ďalej aj ako „športová hala Malina“ alebo „športová hala“). Prenajíateľ je v zmysle svojej Zriaďovacej listiny oprávnený prenajímať nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta, ktoré sú v správe prenajímateľa - príspevkovej organizácie t.j. taktiež prenajať časť nehnuteľnosti v športovej hale a krytej plavárni Malina.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v športovej hale špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy, a to priestory časti bývalej chodby a šatní o výmere 82,70 m<sup>2</sup> na prízemí športovej haly (ďalej aj „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“), a to podľa nákresu, ktorý tvorí prílohu 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje v súlade so svojím predmetom podnikania užívať predmet nájmu na účely prevádzkovania kaviarne. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu. Prenajíateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav predmetu nájmu potrebných na spustenie prevádzky kaviarne. Náklady na tieto stavebné úpravy okrem úprav sociálnych zariadení bude znášať nájomca.
5. Prenajíateľ sa zaväzuje vykonať stavebnú úpravu WC do požadovaného pôdorysu najneskôr do 30.4.2024.

## **Článok III. Vznik, doba a ukončenie nájmu**

1. Doba nájmu podľa tejto zmluvy je zmluvnými stranami dohodnutá od 15.4.2024 do 14.4.2025.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak:
  - a) potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby, alebo
  - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
  - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.

4. Nájom taktiež zaniká
  - a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) smrťou nájomcu,
  - c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom

#### **Článok IV.**

##### **Úhrada za nájom a služby s nájmom spojené**

1. Nájomné za predmet nájmu je na základe výsledkov ponukového konania vo výške 220,- €/m<sup>2</sup>/rok. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške 1516,17€ (jedentisícpäťstošestnásť eur sedemnásť centov) vždy do 10. dňa príslušného mesiaca, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry.
1. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru, ktorými sú dodávka elektrickej energie, vody, tepla a používanie spoločných sociálnych zariadení. Na služby spojené s nájmom sa náklady na rekonštrukciu nezapočítavajú.
2. Výška úhrad za energie bude stanovená na základe podružného merania, okrem poplatku za teplo. Prenajatý priestor nie je samostatne napojený na odberné miesto, preto bude platba za teplo vypočítaná pomerom objemu prenajatého priestoru k objemu stavby. Objem prenajatého priestoru je 248,1m<sup>3</sup> a tvorí 0,90646 % z objemu vykurovanej časti budovy (27370m<sup>3</sup>). Cena za teplo bude vypočítaná ako súčin pomeru objemu prenajatého priestoru a celkovej spotreby plynu celej stavby zo zúčtovacej faktúry od dodávateľa plynu za príslušné obdobie.
3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné alebo platbu za služby s nájmom nebytového priestoru spojené v dohodnutých termínoch riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti.

#### **Článok V.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán, sankcie**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov, za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako samostatný právny subjekt. Nájomca je povinný si

zabezpečiť revízie vyhradených technických zariadení podľa platnej legislatívy ako samostatný právny subjekt.

4. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (napr. zmenu adresy nájomcu a pod.). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v nebytových priestoroch a umožniť vykonanie týchto, príp. aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak nebolo ustanovené inak, akékoľvek písomnosti sa považujú za doručené v prípade, ak boli zaslané doporučenou poštou alebo e-mailom na adresy uvedené v bode 7 a 8 tohto článku.
7. Za kontakty pre doručovanie e-mailom sa považujú výlučne nasledovné adresy:
  - (i) Prenajímateľ: riaditel@adhocmalacky.sk
  - (ii) Nájomca: brezanska.barbora@gmail.com
8. Za kontakty pre doručovanie poštou sa považujú výlučne nasledovné adresy:
  - (i) Prenajímateľ: AD HOC Malacky, Sasinkova 2, 901 01 Malacky
  - (ii) Nájomca: Basse, s.r.o., č.d. 905, 900 62 Kostolište
9. V prípade porušenia povinností, s výnimkou ustanovení tejto zmluvy o platbách nájomného a služieb s nájmom nebytového priestoru spojených, dohodnutých v tejto nájomnej zmluve dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu, ktorú je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu vo výške 5,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia každej povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
10. Nájomca je povinný konať tak, aby v dôsledku jeho činnosti, ktoré vykonáva v predmete prenájmu nedochádzalo ku škodám. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu v plnej výške a prenajímateľ má právo zmluvu okamžite vypovedať. Nájomca taktiež zodpovedá za škodu spôsobenú osobami (klientmi nájomcu), ktoré vstupujú do prenajatých priestorov.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne platné právne predpisy vzťahujúce sa na prevádzkovanie svojej činnosti, a to najmä všeobecne platné bezpečnostné predpisy, aby nedošlo k poškodeniu života, zdravia a majetku tretích osôb alebo samotného predmetu prenájmu.

13. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať v prenajatých priestoroch žiadne stavebné úpravy. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých stavebných úpravách, ktoré by potreboval na predmete nájmu realizovať. Súhlas Prenajímateľa nebude bezdôvodne odopretý.
14. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sú vykonané zmeny v rozpore s účelom ďalšieho využitia nehnuteľnosti, ak sa nedohodne inak. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný nájomcu informovať najmenej dva mesiace pred skončením nájmu, inak povinnosť uviesť nehnuteľnosť do pôvodného stavu zanikne.
15. Nájomca sa zaväzuje znášať na vlastné náklady bežné opravy a údržbu predmetu nájmu spôsobené vlastným zavinením, ktoré je nutné vykonať pre potrebu bežného užívania. Bežnými opravami sa rozumejú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevýšia sumu vo výške 200 EUR. Bežnou opravou na účely tejto zmluvy nie je napríklad porušenie nehnuteľnosti vinou nájomcu najmä z hľadiska funkčného alebo stavebno - konštrukčného, alebo iná škoda, ktorá svojou povahou má dôsledok v porušení, alebo zanedbaní povinnosti prenajímateľa a znemožňuje nerušený nájom podľa tejto zmluvy.
16. V prípade vzniknutých závad, nad rámec bežných opráv a údržby, bez zavinenia nájomcu, sa prenajímateľ zaväzuje tieto odstrániť v čo najkratšom čase (maximálne do 10 pracovných dní).
17. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do premetu nájmu za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, a to za prítomnosti nájomcu, alebo ním určeného zástupcu.
18. Nájomca nesmie prenechať prenajaté priestory, resp. ich časť do podnájmu tretím osobám.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si zabezpečí na vlastné náklady primerané zabezpečenie ním užívaných nebytových priestorov proti prípadným krádežiam, resp. poškodeniu jeho vecí umiestnených v týchto priestoroch. Prenajímateľ nenesie počas trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcovi odcudzením, alebo poškodením jeho majetku alebo majetku jeho klientov, pokiaľ k takejto škode nedošlo zavinením prenajímateľa.
20. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu vlastnými reklamnými označeniami, pričom miesto, veľkosť a umiestnenie firemného označenia a loga podlieha schváleniu prenajímateľom.
21. Nájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý sám preukázateľne vyprodukuje na vlastné náklady pravidelne tak, aby v objekte a jeho okolí bol neustály poriadok, v prípade nedodržania tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu, ktorá takýmto konaním nájomcu prenajímateľovi vznikne a prenajímateľ bude oprávnený zabezpečiť túto povinnosť na náklady nájomcu.
22. Nájomca je povinný oznámiť zmeny v inštalovanom príkone elektrických zariadení nad 5% a režim ich prevádzky.

23. Nájomca je oprávnený inštalovať vlastné telefónne a internetové pripojenia, ktoré bude mať v správe a bude jeho povinnosťou uhrádzať príslušné poplatky súvisiacim dodávateľom za využívanie ich služieb.

## **Článok VI.**

### **Poistenie**

1. Prenajímateľ je povinný mať po dobu trvania nájmu predmet nájmu poistený proti živelným pohromám a požiarom. Nájomca nezodpovedá prenájomcovi za škodu, ktorá mu vznikne nesplnením jeho povinnosti poistiť predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný do jedného mesiaca od podpísania zmluvy preukázať nájomcovi, že prenajaté priestory poistil spolu s informáciou, na akú výšku uzavrel poistnú zmluvu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za ním nezavinené škody spôsobené živelnými pohromami, požiarom a krádežou na hnutelnom majetku nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje na tieto prípady uzavrieť vlastné poistenie.
3. Nájomca je povinný uzatvoriť na dobu trvania nájmu poistnú zmluvu o poistení za škody z prevádzky podnikateľa.

## **Článok VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzitým zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neopakovateľným, 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 zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

5. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
6. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

## **Článok VIII.**

### **Podpisy**

V Malackách dňa .....  
Prenajímateľ:

V Malackách dňa .....  
Nájomca:

.....  
AD HOC Malacky  
Ing. Dušan Rusňák,  
riaditeľ

.....  
Basse, s. r. o  
Bc. Barbora Brezanská,  
konateľka