

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

## I.

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Obec Hôrky  
**Sídlo:** Lipová 111/31, 010 04 Hôrky  
**IČO:** 00321303  
**DIČ:** 2020671895  
**IBAN:** SK55 0200 0000 0029 5582 1951  
**Zastúpený:** Erika Mojáková, starosta  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** JES-HO s.r.o.  
**Sídlo:** Jána Milca 737/23, 010 01 Žilina  
**IČO:** 54 601 967  
**registrácia:** Okresný súd Žilina, obchodný register, oddiel: Sro, vložka: 79717L  
**Konajúci:** Juraj Hollý, konateľ  
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Hôrky

### **zmluvu o nájme nebytových priestorov**

(ďalej len „zmluva“)

## II.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je majiteľom a správcom nehnuteľností objektu budovy Telovýchovnej jednoty vo Hôrkach nachádzajúcej sa v Slovenskej republike v obci Hôrky, v katastrálnom území Hôrky, zapísanej na liste vlastníctva č. 659, súpisné číslo 6, ulica Hlavná, (ďalej len „Nehnutelnosť“) postavená na pozemku C-KN parc. č. 265/1 – ostatná plocha, právny vzťah k pozemku v stave C-KN nie je založený list vlastníctva.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť nebytových priestorov situovaných na prízemí Nehnutelnosti, s vchodom z Hlavnej ulice s podlahovou plochou spolu **122 m<sup>2</sup>** (z toho priestory pre komerčnú prevádzku **111,6 m<sup>2</sup>**, ostatné nebytové priestory (sociálne zariadenia) **10,4m<sup>2</sup>** (ďalej len „Predmet nájmu“) nachádzajúci sa v Nehnutelnosti. Z tejto

výmery je vykurovaných **111,6** m<sup>2</sup> plynovými gamatkami. Predmet nájmu je vybavený prívodmi elektriny, vody a plynu.

### **III. Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je prenájom časti nebytových priestorov vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúcich sa v nebytovom objekte definovaných v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Predmetom zmluvy je aj záväzok prenajímateľa zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, špecifikované v čl. VI. ods. 3 tejto zmluvy a záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomne a poplatky za spojené s užívaním Predmetu nájmu v zmysle tejto „zmluvy“.
3. Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva Predmet zmluvy nájomcovi na užívanie, za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve a nájomca preberá Predmet nájmu do užívania v zmysle podmienok tejto „zmluvy“ a zaväzuje sa užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami tejto „zmluvy“ hlavne s dôrazom na čl. IV. tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom podľa tejto „zmluvy“

### **IV. Účel nájmu**

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Hôrky č.242/2022 zo dňa 06.05.2022 a výsledkov obchodnej verejnej súťaže za účelom poskytovania pohostinských reštauračných a občerstvovacích služieb. Výpis uznesenia je prílohou zmluvy (príloha č.2).
2. Nájomca je oprávnený využívať Predmet nájmu iba za účelom stanoveným a uvedeným v bode 1. článku IV. tejto „zmluvy“. Na iný účel nájmu je „nájomca“ oprávnený použiť Predmet nájmu iba s písomným súhlasom orgánov Obce Hôrky.
3. Nájomca čestne vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si Predmet nájmu prenajíma, čo preukáže pri podpise zmluvy a toto oprávnenie bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto „zmluvy“.

### **V. Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu **neurčitú** s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka s minimálnou dĺžkou trvania na 10 rokov od podpisu tejto zmluvy.

### **VI. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **400 eur mesačne** (slovom štyristo eur),

2. Nájomné bude splatné na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ Nájomcovi vždy v prvý deň kalendárneho mesiaca na príslušný kalendárny mesiac, ktorá bude splatná do 7 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi, osobne alebo poštou (pečiatka odoslanej pošty + 10 dní).
3. Nájomca je povinný popri nájomnom podľa bodu 1. tohto článku platiť aj zálohy na poplatky za služby spojené s nájomom nebytového priestoru (vodné a stočné, elektrická energia a vývoz odpadu), a to vo výške 80,00- € (slovom osemdesiat) mesačne spolu s plátbou za nájomné, pričom Prenajímateľ na základe skutočne spotrebovaných služieb vykoná vyúčtovanie záloh na spotrebované služby spojené s nájomom nebytových priestorov najneskôr do 31. 01. nasledujúceho kalendárneho roka.
4. V prípade zmeny právnych predpisov týkajúcich sa výpočtu cien za vodné a stočné a vývoz odpadu a platieb za ne, prenajímateľ si vyhradzuje právo príslušnej jednostrannej zmeny platieb počas priebehu nájmu s čím nájomca bez výhrad súhlasí. Zmena sa vykoná písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi
5. S účinnosťou vždy od 01. júla príslušného kalendárneho roka je obec oprávnená upraviť nájomné o percento oficiálne oznámenej medziročnej inflácie ŠÚ SR, ktorá je meraná indexom spotrebiteľských cien. Úpravu výšky nájomného vykoná každoročne prenajímateľ písomne, formou úradného listu, ktorým sa oznámi nová výška nájomného. Prvý krát sa úprava nájomného môže realizovať v roku 2023.
6. Všetky platby podľa tejto zmluvy a vystavených faktúr uhradí nájomca prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ prenajímateľ neuvedie nájomcovi iný účet.
7. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
8. Z dôvodu nespôsobilosti Predmetu nájmu na realizáciu dohodnutého účelu a potreby vykonania stavebných úprav sa zmluvné strany dohodli, že do 31.07.2022 nie je nájomca povinný uhrádzať nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že ustanovenie podľa predchádzajúcej vety tohto odseku nezbavuje nájomcu povinnosti platiť zálohy podľa ods. 3 tohto článku zmluvy.

## VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah skončí buď:
  - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu, alebo
  - výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
  - odstúpením od zmluvy.
2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
3. **Prenajímateľ** môže vypovedať nájom v prípade porušenia alebo porušovania zmluvných povinností zo strany nájomcu, najmä v prípade, ak:
  - a) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká, čo i len čiastočne, s platením nájomného alebo platením poplatku za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, alebo s inou plátbou podľa tejto zmluvy, alebo
  - b) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo dispozícii tretej osobe; uvedené sa nevzťahuje na krátkodobý prenájom pri účele realizácie účelu nájmu (napr. oslavy, spoločenské udalosti a pod), alebo

- c) nájomca napriek upozorneniu prenajímateľa neodstráni nedostatky v oblasti hygienických, požiarnych, technických a bezpečnostných predpisov alebo iných obdobných predpisov, alebo
  - d) nájomca nedodržiava aj napriek predchádzajúcemu upozorneniu zo strany prenajímateľa niektorý zo záväzkov alebo niektorú z povinností uvedených v článku X. tejto zmluvy, alebo
  - e) nájomca začne vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa s výnimkou stavebných prác nevyhnutných na uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na realizáciu účelu nájmu, ktorých rozsah tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, alebo
  - f) nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy iným závažným spôsobom, alebo
  - g) nájomca koná pri užívaní Predmetu nájmu v rozpore s dobrými mravmi.
4. **Nájomca** môže vypovedať túto zmluvu ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
5. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať nájom aj z iných dôvodov ako sú uvedené v bode 3 a 4 tohto článku zmluvy.
6. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať a ukončiť túto „zmluvu“ bez uvedenia dôvodu, po uplynutí minimálnej doby trvania nájmu podľa čl. V ods. 1 tejto zmluvy.
7. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa bodu **3 a 4** tohto článku zmluvy je **jednomesačná** a podľa bodu **5 a 6** tohto článku zmluvy je **trojmesačná**. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Nájomný vzťah zaniká na základe doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane a to uplynutím výpovednej lehoty.
8. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca:
- a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
  - b) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v bode 3 tohto článku zmluvy,
  - c) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
9. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
10. Nájomca berie na vedomie, že i po zániku nájmu je povinný platiť všetky poplatky súvisiace s užívaním nebytového priestoru až do fyzického odovzdania nebytového priestoru.
11. Prenajímateľ doručuje písomné oznámenie o odstúpení i všetky iné písomnosti podľa tejto zmluvy podľa svojho rozhodnutia buď sám, poštou, elektronicky alebo iným vhodným spôsobom. Zásielka sa považuje za doručeníu aj v prípade, ak ju nájomca odmietol prevziať, príp. ju neprevzal, alebo sa zásielka vrátila z akéhokoľvek dôvodu ako nedoručená a zásielka bola adresovaná do sídla, resp. miesta jeho podnikania. Za dátum doručenia sa považuje deň prevzatia zásielky adresátom, deň uloženia zásielky na pošte alebo na príslušnom úrade obce, deň vrátenia zásielky odosielateľovi alebo akýkoľvek iný okamih, kedy sa zásielka dostane do sféry dispozície adresáta alebo sa vráti odosiela. Rozhodujúca je skutočnosť, ktorá nastala skôr.

## VIII.

### Odobzanie Predmetu nájmu pri ukončení nájmu

1. Nájomca je povinný pri skončení nájmu uviesť Predmet nájmu do užívania schopného stavu a odovzdať ho prenajímateľovi vypratý a vyčistený v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám uvedeným v prílohe č. 1 tejto zmluvy a stavebným úpravám, na ktoré dal prenajímateľ súhlas podľa čl. X, bod 23 tejto zmluvy, s prihliadnutím na opotrebovanie. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
2. Nájomca je povinný odovzdať pri skončení nájmu Predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň nájmu. Termín a čas odovzdania oznámi nájomca prenajímateľovi najmenej 5 dní pred skončením nájmu.
3. V prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, prenajímateľ je oprávnený uskutočniť vypratanie Predmetu nájmu sám na náklady nájomcu. K tomuto úkonu nájomca splnomocňuje prenajímateľa. Veci patriace nájomcovi prenajímateľ uloží do úschovy. Ak si ich nájomca nevyzdvihne do 30 dní odo dňa ich uloženia do úschovy, prenajímateľ je oprávnený tieto veci predáť. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na uskutočnenie takéhoto predaja. Náklady vypratania, úschovy a predaja znáša nájomca.
4. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že v prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je Nájomca povinný vypratať z predmetu nájmu všetky hnutelné veci, pričom vykonané stavebné úpravy a materiál Predmetu nájmu vykonané podľa prílohy k tejto zmluve a podľa uznesenia 242/2022 so súhlasom Prenajímateľa a na náklady Nájomcu sa stane majetkom Prenajímateľa, a to zaplatením sumy 1 EUR bez DPH Prenajímateľom Nájomcovi. Zároveň platí, že zaplatením sumy 1 EUR bez DPH v takomto prípade sa považuje protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu za vysporiadanú.

## IX.

### Zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý, aj začatý deň omeškania s porušením povinnosti riadne a včas odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu podľa článku VIII. bod 2. tejto zmluvy. V prípade, ak prenajímateľ uskutoční vypratanie podľa článku VIII. bod 3. tejto zmluvy, zmluvná pokuta sa jednorazovo zvyšuje o sumu 2.000,- €.
2. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo iné platby prenajímateľovi riadne a včas, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania s porušením tejto povinnosti.
3. Pre prípad porušenia, príp. nesplnenia niektorej z povinností alebo porušenia zákazu, uvedených v čl. X. tejto zmluvy, a to aj napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľom a dodatočnej najmenej 15 dňovej lehote na nápravu, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 300,- € za každé jednotlivé porušenie povinnosti, o ktorom bol spísaný záznam. Prenajímateľ je oprávnený rozhodnúť o znížení tejto zmluvnej pokuty v prípade, ak by zmluvná pokuta bola neprimerane vysoká.
4. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením niektorej z povinností, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tohto článku zmluvy, vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
5. Skončením nájmu, odstúpením od tejto zmluvy, resp. stratou účinnosti tejto zmluvy nezaniká právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu.

6. Zmluvné pokuty podľa tejto zmluvy sa v prípade porušenia viacerých povinností sčítavajú. Zmluvnú pokutu je možné ukladať aj opakovane.

## **X.**

### **Podmienky prenájmu**

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa Predmet nájmu v tomto stave udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
2. Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne. Nájomca nesmie v Predmete nájmu vykonávať akúkoľvek inú činnosť, než ustanovuje táto zmluva.
3. Nájomca vyhlasuje a potvrdzuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu a preberá ho v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu.
4. Prenajíateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na Predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajíateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať.
5. Nájomca sa zaväzuje nepretržite počas celej doby nájmu udržiavať Predmet nájmu a jeho príslušené priestranstvo v čistote, upratovať prenajaté priestory a chrániť Predmet nájmu. Nájomca zodpovedá za užívanie Predmetu nájmu v súlade s predpismi o bezpečnosti práce, o ochrane zdravia a predpismi hygieny a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
6. Nájomca nesmie užívať iné priestranstvo ako je Predmet nájmu (s výnimkou prechodu na Predmet nájmu), a to ani na účely odkladania tovaru, materiálu alebo parkovanie áut, pokiaľ nie je medzi stranami dohodnuté inak.
7. Nájomca je povinný, v prípade, ak sa na Predmete nájmu nenachádza žiadna zodpovedná osoba, pred opustením Predmetu nájmu uzavrieť Predmet nájmu, zabezpečiť veci proti odcudzeniu a zabezpečiť vypnutie všetkých elektrických spotrebičov a ostatných zariadení, uzavrieť prívod vody, prípadne plynu.
8. Prenajíateľ nezodpovedá nájomcovi za odcudzenie akýchkoľvek vecí z Predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný dodržiavať v Predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich predpisov v znení neskorších predpisov a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
10. Nájomca je povinný používať všetky zariadenia v Predmete nájmu v súlade so všetkými právnymi predpismi, najmä v prípade, ak sú pripojené na elektrickú sieť alebo plyn. V takomto prípade, je nájomca povinný mať k dispozícii vždy platné revízne správy potvrdené príslušným revíznym technikom. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
11. Prevádzka nájomcu v Predmete nájmu musí byť nefajčiarska. V celom Predmete nájmu musí byť zákaz fajčiť. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby všetky osoby nachádzajúce sa na Predmete nájmu dodržiavali tento zákaz.
12. Nájomca je povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iných nájomcov v Nehnuteľnosti alebo čím by vážne ohrozoval výkon ich práv.
13. Nájomca je povinný zdržať sa pri užívaní Predmetu nájmu konania v rozpore s dobrými mravmi, napríklad predávať výrobky s vyobrazením, ktoré by mohlo ohrozovať mravnosť mládeže alebo akokoľvek inak používať takéto vyobrazenie.

14. Nájomca je povinný zdržať sa používania akékoľvek prístroja reprodukovajúceho hudbu, zvuk, prípadne obraz (televízor, reproduktory, rádio, cd a mp3 prehrávače a pod.), ktoré sa šíria mimo Predmetu nájmu v čase nočného klúdu.
15. Nájomca je povinný počas súťažných stretnutí OFK konajúcich sa na futbalovom ihrisku vo Hôrkach podávať nápoje v nádobách na základe dohody so správcom ihriska vo v zmysle nariadení SFZ a jeho podzväzov.
16. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo inej dispozície tretej osobe len so súhlasom prenajímateľa s výnimkou krátkodobého podnájmu pri účele realizácie účelu nájmu (napr. oslavy, spoločenské udalosti a pod).
17. Nájomca je povinný v zmysle príslušných právnych predpisov zabezpečiť likvidáciu bežného odpadu a zamedziť jeho rozptylu mimo kontajnerov určených prenajímateľom. Nájomca je povinný separovať recyklovateľný odpad a umiestňovať ho do príslušných kontajnerov určených na daný druh odpadu. Je zakázané vyhadzovať veľkorozmerné odpady, odpady vo väčšom ako primeranom rozsahu, odpady, ktoré nesúvisia s predmetom činnosti v Predmete nájmu (napríklad stavebný materiál, drevo, železo) a nebezpečný odpad (vrátane odpadu živočíšneho pôvodu). Likvidáciu takéhoto odpadu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady mimo priestorov Nehnutelnosti v súlade s platnými právnymi normami.
18. Nájomca je povinný zabezpečiť zneškodnenie odpadového oleja a tukov vznikajúcich pri jeho činnosti, pričom je povinný vylievat' ich výhradne do svojich označených nádob a zabezpečiť ich pravidelný vývoz a likvidáciu v súlade s právnymi predpismi.
19. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením zákonných alebo zmluvných povinností týkajúcich sa nakladania alebo likvidácie odpadov.
20. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.
21. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
22. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie požadovaných prác v Predmete nájmu, ak má nájomca nedoplatok na nájomnom alebo na zálohových platbách za služby spojené s nájmom až do doby ich vyrovnania.
23. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, Obce Hôrky a v súlade so stavebným zákonom. V prípade potreby pre daňové účely prenajímateľ uzatvorí s nájomcom osobitnú dohodu o technickom zhodnotení predmetu nájmu.
24. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prenajímateľ vykoná na vlastné náklady rekonštrukciu sociálnych zariadení a likvidáciu nebezpečného odpadu nachádzajúceho sa v predmete nájmu (azbest) a to bez zbytočného odkladu. V prípade ak prenajímateľ nevykoná rekonštrukciu sociálnych zariadení a likvidáciu nebezpečného odpadu do 31.07.2022, nájomca nie je povinný platiť nájomné ani po tomto termíne.
25. Poistenie časti nebytového priestoru si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
26. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať predpísané revízie elektroinštaláčnych a plynových zariadení, vrátane odstránenia vád z nich vyplývajúcich.
27. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú na Predmete nájmu, ktorá vznikla v dôsledku nehody, ktorá sa prihodila nájomcovi.
28. Nájomca je povinný oboznámiť svojich pracovníkov (zamestnancov i zmluvných partnerov), prípadne iné osoby nachádzajúce sa na Predmete nájmu, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie. Za ich plnenie zodpovedá výlučne nájomca, a to aj v prípade, ak k ich porušeniu príde zo strany

zamestnancov, prípadne iných osôb zdržiavajúcich sa na Predmete nájmu z titulu odvodeného od oprávnenia nájomcu.

29. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie všetkých povinností špecifikovaných v tejto zmluve. Za týmto účelom je nájomca povinný poskytnúť kedykoľvek prístup prenajímateľovi na Predmet nájmu. Za účelom vykonania kontroly je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť, najmä predložiť doklady požadované prenajímateľom. O porušení povinnosti bude spísaný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi na podpis. Oboznámenie sa s obsahom záznamu nájomca potvrdí podpisom pri jeho predložení. Nájomca môže pri oboznámení sa zo záznamom pripojiť do záznamu svoje pripomienky k tvrdenému porušeniu povinnosti. Nájomca nemôže neskôr namietat iné skutočnosti, ako tie, ktoré uviedol do záznamu. Ak nájomca odmietne podpísať záznam, má sa za to, že sa so záznamom oboznámil a nič nenamietat proti tvrdenému porušeniu povinnosti.
30. Nájomca je oprávnený po dohode s prenajímateľom oprávnený umiestniť na predmete nájmu ako aj na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza reklamu, ktorej vyobrazenie a prevedenie podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.
31. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu Predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
32. Nájomca je pri prenájme povinný dodržiavať túto „zmluvu“ a všetky Všeobecne záväzné nariadenia Obce Hôrky a všetky všeobecne záväzné právne predpisy. Zmluvné strany sa dohodli, že budú viazané všetkými všeobecne záväznými právnymi nariadeniami Obce Hôrky aj po ich novelizácii a to v znení, ktoré je v danom čase platné a účinné.
33. V prípade záujmu môže nájomca využiť hraciu plochu ihriska len po uzavretí samostatnej dohody o jej využití s aktuálnym správcom hracej plochy.

## **XI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Hôrky [www.obechorky.sk](http://www.obechorky.sk), podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr. Zmluvné strany sa podpísaním tejto zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých bodoch.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po písomnej dohode zmluvných strán. Zmeny sa vykonávajú v písomnej forme dodatkami označenými poradovým číslom a podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia obdrží nájomca.
5. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, alebo sa takým stane po uzavretí tejto zmluvy, neovplyvní to platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právných predpisov Slovenskej republiky.
6. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona c. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov berie nájomca na vedomie, že prenajímateľ



spracúva jeho osobné údaje za účelom plnenia tejto zmluvy a za účelom zverejnenia zmluvy podľa osobitných predpisov. Osobné údaje nájomcu budú spracúvané počas doby trvania tejto zmluvy a po jej ukončení ich bude prenajímateľ uchovávať na obdobie podľa príslušných právnych predpisov o správe registratúry. Akúkoľvek zmenu osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

7. Zmluvné strany týmto prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy a prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.
9. Zmluva bola zverejnená dňa .....

Vo Hôrkach, dňa.....

---

**Obec Hôrky**  
Erika Mojáková, starosta

---

**JES-HO s.r.o.**  
Juraj Hollý, starosta

## Príloha č.1

# Zoznam renovačných prác

## Objekt - Pohostinstvo Hôrky

### 1. Prípravné práce :

Čistenie miestnosti, demontáž starej podlahovej krytiny, v prípade potreby nivelizácia podlahy, demontáž starých obkladov, demontáž starej elektroinštalácie

### 2. Obklady stien :

Príprava montážneho roštu pod obkladové panely, výroba a montáž obkladových panelov na steny v miestnosti pre zákazníkov. Použitý materiál DUD HALIFAX a ANTRACIT (LAMINOVANÁ DTD 18 mm).

### 3. Barový pult :

Výroba a montáž barového pultu podľa požiadaviek.

### 4. Podlahová krytina :

Lepenie PVC TOPTEx CRACKEO OAK 6930.

### 5. Montáž sadrokartónového podhľadu :

Montáž sadrokartónovej konštrukcie, montáž sadrokartónu, tmelenie, brúsenie, maliarske práce.

### 6. Výroba a montáž nábytku :

Výroba stolov, odkladacích regálov, výroba a montáž lavíc na sedenie a stoličiek.

### 7. Elektroinštalačné práce

#### 8. Príprava kuchyne :

Osadenie pracovných stolov , montáž stolových zariadení na prípravu jedál, osadenie pizza pece. Nebudú potrebné búracie práce ani ni podobné pri osadzovaní kuchynských zariadení. Taktiež pri rekonštrukcií priestorov nebude potrebné ni vybúrava.

Vizualizácia:



