

**Zmluva**  
**o nájme a podnájme nebytových priestorov**  
**uzavretá podľa zák.č.116/1990 Zb. v znení noviel a Občianskeho zákonníka**

**Prenajíateľ:** **HARMÓNIA MADUNICE, a.s.**  
P.O. Hviezdoslava 8/368  
IČO: 36 248 649 DIČ: SK2020173496  
Zapísaná v OR OS Trnava, odd. Sa, vložka 10243/T  
Bankové spojenie: VÚB Č. účtu: 1574886159/0200  
**(ďalej len „Prenajíateľ“)**

**Nájomca:**

**(ďalej len „Nájomca“)**

**Článok 1. Predmet zmluvy**

- 1.1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - Reštaurácie s ubytovaním Važinka a kongresovej sály, súpisné číslo 703, postavenej na parc.č. 413/2, k.ú. Madunice, zapísanej na LV č. 2297, vedenom Správou katastra Hlohovec.
- 1.2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory a drobný hmotný majetok
  - Reštaurácia Važinka a kongresová sála vo výmere 923 m<sup>2</sup>
  - ubytovacie priestory (Penzión)
  - suterén pod reštauráciou
  - drobný hmotný majetok, ktorý je súčasťou zariadenia reštaurácie, kuchyne, ubytovacích priestorov, kongresovej sály a tvorí samostatnú prílohu tejto zmluvy č.1 pod názvom „Súpis odovzdaného drobného hmotného majetku“
- 1.3. Prenajíateľ odovzdáva predmetné priestory v stave zodpovedajúcom účelu nájmu a prenajíma ich za odplatu Nájomcovi, ktorý ich preberá do užívania.

**Článok 2. Účel nájmu**

Prenajíateľ prenecháva priestory vymedzené v Článku 1, 1.2. Nájomcovi na účely prevádzkovania reštaurácie, penziónu a kongresovej sály, skladových (suterénnych) priestorov obvyklým spôsobom.

### **Článok 3. Doba nájmu a skončenie nájmu**

- 3.1. Doba nájmu predmetných nebytových priestorov je dohodnutá na dobu určitú ..... rokov, a to od 1.1.2018 do 31.12.20.. .
- 3.2. Nájomný vzťah možno ukončiť uplynutím dohodnutej doby a dohodou.
- 3.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutého času z týchto dôvodov:
- Nájomca mešká s úhradou dohodnutého nájmu alebo za služby o viac ako 1 mesiac;
  - Nájomca prenajme predmet nájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa;
  - poškodzuje majetok Prenajímateľa;
  - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu hrubo porušujú poriadok a pokoj, napriek upozorneniu;
  - Užívanie predmetu nájmu je v rozpore s touto nájomnou zmluvou,
- 3.4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutého času, ak
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
  - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti
- 3.5. Výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede.

### **Článok 4. Odstúpenie od zmluvy**

- 4.1. Prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť, ak
- Nájomca mešká s úhradou dohodnutého nájmu alebo za služby o viac ako 1 mesiac;
  - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu hrubo porušujú poriadok a pokoj, napriek upozorneniu;
  - Užívanie predmetu nájmu je v rozpore s touto nájomnou zmluvou.

### **Článok 5. Nájomné**

- 5.1 Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Článku 1, 1.2. tejto Zmluvy je určená dohodou zmluvných strán, a to: ..... € + DPH mesačne.
- 5.2. V cene nájmu nie je zahrnutá úhrada za spotrebu energií.  
Nájomca bude uhrádzať ceny za spotrebu jednotlivých energií (elektrická energia, plyn, vodné a stočné) na základe skutočne odobratých energií odmeraných samostatnými meračmi priamo ich dodávateľom.
- 5.3. Dohodnuté nájomné vo výške ..... € + DPH bude Nájomca uhrádzať vždy do 10. dňa nasledujúceho mesiaca. Napr. nájomné za január bude splatné 10.02.2018 .....atď'.  
Za deň úhrady sa považuje deň, kedy bola predmetná čiastka pripísaná na účet prijímateľa.  
V prípade omeškania úhrady je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **Článok 6. Finančná zábezpeka**

- 6.1. Nájomca uhradí Prenajímateľovi najneskôr do 15.1.2018 finančnú čiastku vo výške mesačného nájomného, t.j. .... € z titulu finančnej zábezpeky.  
V prípade, že finančná zábezpeka nebude v lehote splatnosti prenajímateľovi zaplatená má právo odstúpiť od zmluvy. Nájomná zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov sa v tomto prípade stáva neplatnou.
- 6.2. Finančná zábezpeka sa použije v prípade skončenia nájmu na úhradu nezaplateného nájomného ako aj na úhradu škody spôsobenej na predmete nájmu.  
Zložením finančnej zábezpeky sa Nájomca nezbavuje povinnosti platiť dohodnuté nájomné v stanovených lehotách splatnosti podľa čl. 4 bod 4.3.
- 6.3. Finančnú zábezpeku poskytuje Nájomca na dobu trvania Zmluvy o nájme.  
Finančnú zábezpeku Prenajímateľ vráti Nájomcovi do 10 dní od skončenia nájmu v takej výške, ako bola poskytnutá, resp. po odpočítaní nárokov vzniknutých podľa bodu 5.2.

## **Článok 7.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

- 7.1. Prenajímateľ je povinný Nájomcovi odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- 7.2. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory len na účel a v rozsahu, ktorý je dohodnutý v zmluve. Popri nájomcovi sú oprávnení užívať predmet nájmu zamestnanci a ním oprávnené osoby.
- 7.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonať ich v dohodnutom čase, inak Nájomca nezodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením povinností. V prípade, že si Prenajímateľ nespĺní povinnosti vyplývajúce zo zmluvy alebo povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 116/1990 Zb. a z týchto dôvodov môže nájomca predmet nájmu užívať len obmedzene má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 7.4. Nájomca je povinný udržiavať stav prenajatých priestorov v stave, v akom ich prevzal. Nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu bežnú opravu údržbu.
- 7.5. Nájomca je povinný po ukončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave a akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
- 7.6. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane, najmä zák.č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhl.č. 121/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V prípade porušenia uvedených povinností nájomca zodpovedá za prípadné následky.

Nájomca je plne zodpovedný aj za dodržiavanie predpisov BOZ a PO v zmysle platných predpisov.

- 7.7. Nájomca môže vykonať stavebné zmeny, resp. úpravy /ako aj všetky zásahy do existujúceho stavu/ v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Nájomca má nárok na náhradu vynaložených nákladov len v prípade, ak sa na tom s Prenajímateľom písomne dohodol. Bez výslovného súhlasu nárok na náhradu nákladov nemá ani v prípade, že by išlo o zhodnotenie predmetu nájmu.

Súhlas nie je potrebný, ak by išlo o odvrátenie bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva.

Po ukončení nájmu je nájomca povinný dať prenajaté priestory do pôvodného, užívania schopného stavu, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.

- 7.8 Nájomca zodpovedá za poriadok v okolí prenajatých priestorov, uloženie a odvoz odpadu si rieši na vlastné náklady.

- 7.9. Prenajímateľ nie je oprávnený dať do podnájmu predmet nájmu alebo jeho časť.

- 7.10. Nájomca je povinný poistiť si zariadenie a tovar uskladnený v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu a uhrádzať daň z nehnuteľností.

- 7.11. Nájomca je povinný poskytnúť Obci Madunice – väčšinovému akcionárovi Prenajímateľa – na užívanie priestory predmetu nájmu 10 krát v každom kalendárnom roku po dobu trvania nájmu.

Termíny na každý rok budú zmluvnými stranami dohodnuté vždy najneskôr do konca októbra predchádzajúceho roka písomne. Termíny na rok 2018 budú dohodnuté s obcou najneskôr do 10. januára.

V prípade, že k odsúhlaseniu termínov akcií v stanovenej lehote nedôjde z dôvodu odmietnutia rokovania /resp. nereagovania na rokovanie/ zo strany Nájomcu, budú platiť termíny navrhnuté Prenajímateľom.

Úhradu nájomného vrátane nákladov za služby / el.energie, voda, plyn a upratovanie/ si zmluvne dohodne Nájomca a Obec Madunice a budú potvrdené objednávkou obce.

- 7.11. Prenajímateľ sa zaväzuje dať Nájomcovi do opatery dokumenty súvisiace s prevádzkou budovy, ktoré sú potrebné pri kontrolách štátnych kontrolných orgánov.

## **Článok 8. Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane dva exempláre.

- 8.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že jej obsah a znenie je zrozumiteľný a jasný a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- 8.3. Právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom, vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskym zákonníkom, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.
- 8.4 Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov. Súhlasný prejav vôle oboch zmluvných strán musí byť vyjadrený podpisom zmluvných strán na tej istej listine.
- 8.5. Táto zmluva nadobúda platnosť 1.1.2018 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Maduniciach dňa

---

prenajímateľ

---

nájomca

JUDr. Denisa Špetková  
predsedníčka predstavenstva