

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

UZATVORENÁ PODĽA ZÁKONA Č. 116/1990 ZB. O NÁJME A PODNÁJME NEBYTOVÝCH
PRIESTOROV

ČLÁNOK I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mrkvička priestory, s. r. o. (modelová firma), sídlo Lipová 12, 900 01 Modra, IČO: 00 000 101, zastúpený Peter Mrkvička, konateľ, tel. +421 900 000 101, e-mail peter.mrkvicka@example.com, IBAN SK76 0000 0000 0000 0001, bez ďalších údajov

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Mrkvičková servis, s. r. o. (modelová firma), sídlo Javorová 7, 900 01 Modra, IČO: 00 000 102, zastúpený Jana Mrkvičková, konateľ, tel. +421 900 000 102, e-mail jana.mrkvickova@example.com, bez ďalších údajov

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

ČLÁNOK II

Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi za odplatu do užívania predmet nájmu špecifikovaný v bodoch 2.2 až 2.4 tejto zmluvy.

2.2 Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v budove so súpisným číslom 310, postavenej na pozemku parcela č. 788/1, katastrálne územie Modra, okres Pezinok, zapísanej na liste vlastníctva č. 2468, na adrese Lipová 24, 900 01 Modra. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 45,00 m² (ďalej len „*nebytový priestor*“ alebo „*predmet nájmu*“).

2.3 Účel nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel: kancelárske priestory, a to v súlade s predmetom činnosti vymedzeným dokladom o oprávnení podnikat' a v súlade s tým, na aké účely je priestor stavebne určený. Zmenu účelu užívania predmetu nájmu je Nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

2.4 Prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretej osobe je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

ČLÁNOK III

Doba nájmu

3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. 11. 2026 do 31. 10. 2027.

3.2 Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

3.3 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:

- a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájomom,
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
- e) Nájomca prenechal predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.

3.4 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor najal,
- b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti spojené s odovzdaním a údržbou predmetu nájmu.

3.5 Výpovedná lehota. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

3.6 Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a odovzdať Prenajímateľovi všetky kľúče.

ČLÁNOK IV

Nájomné, náklady za služby a platobné podmienky

4.1 *Nájomné.* Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom vo výške 120,00 € za m² podlahovej plochy ročne. Mesačná výška úhrady za nájom je 450 € (slovom: štyristopäťdesiat eur). Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k 15. dňu predchádzajúceho mesiaca, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

4.2 *Úhrady za služby.* Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, sú najmä: elektrina 40 €, teplo 30 €, voda 20 €, odpad 10 €. Nájomca uhrádza tieto služby paušálnou zálohou vo výške 100 € mesačne, splatnou spolu s nájomným. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.

4.3 *Peňažná zábezpeka (Depozit).* Nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy zložiť peňažnú zábezpeku vo výške 2-mesačného nájomného a úhrad za služby, ktorá slúži na pokrytie prípadných nedoplatkov, dlžného nájomného a škôd na predmete nájmu. Peňažná zábezpeka je splatná do 3 dní od podpisu zmluvy; počas trvania zmluvy bude v držbe Prenajímateľa.

4.4 *Omeškanie a obmedzenie užívania.* V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo preddavkov za služby je Nájomca povinný zaplatiť zákonný úrok z omeškania.

ČLÁNOK V

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Zmluvné strany môžu komunikovať cez aplikáciu WhatsApp (prepojenú s telefónnymi číslami, resp. kontaktmi Zmluvných strán uvedenými v záhlaví tejto zmluvy) (ďalej aj ako „Aplikácia“).

5.2 *Odovzdanie a údržba.* Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohodnuté užívanie a na svoje náklady ho v tomto stave udržiavať. O odovzdaní vyhotovia Zmluvné strany preberací protokol a stav zdokumentujú (vrátane stavov meračov energií) písomným súpisom v preberacom protokole.

5.3 Drobné opravy. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým (bežným) udržiavaním predmetu nájmu. Potrebu väčších opráv je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu. Drobné opravy do výšky 100 € za jednu opravu hradí Nájomca na vlastné náklady.

5.4 Stavebné úpravy. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne stavebné ani iné úpravy predmetu nájmu.

5.5 BOZP, PO a hygiena. Nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP a hygieny sám, na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Ak účel užívania vyžaduje zvláštne vybavenie, Nájomca ho zabezpečí na vlastné náklady.

5.6 Zodpovednosť za škody. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu spôsobenú vlastnou alebo podnikateľskou činnosťou (vrátane činnosti osoby, ktorú do priestoru vpustil).

5.7 Oznámenie väd. Nájomca je povinný do 7 dní od prevzatia predmetu nájmu oznámiť Prenajímateľovi cez Aplikáciu všetky zistené poškodenia, vady alebo nedostatky. Ak tak neurobí, má sa za to, že predmet nájmu prevzal v stave bez väd.

ČLÁNOK VI

Doručovanie a preberanie zásielok

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti a zásielky súvisiace s touto zmluvou si preberajú na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa na tejto adrese fakticky nezdržiavajú. Zásielka doručená na túto adresu sa považuje za riadne doručenie dňom jej prevzatia alebo márnym uplynutím odbernej lehoty na pošte či u iného doručovateľa.

6.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že doručovanie oznámení a iných správ môže byť uskutočnené aj prostredníctvom spoločného komunikačného kanála — skupinového chatu v Aplikácii podľa čl. V, v ktorom je zachytená celá komunikácia medzi Zmluvnými stranami. Správa zaslaná týmto spôsobom sa považuje za doručenie okamihom jej odoslania, a to aj v prípade, ak si ju adresát neprečítal.

6.3 Ustanovenia tohto článku sa použijú bez ohľadu na to, či adresát zmení svoje miesto pobytu, korešpondenčnú adresu alebo telefónne číslo, pokiaľ o tejto zmene písomne neinformuje druhú stranu a táto zmena nebude potvrdená druhou stranou.

ČLÁNOK VII

Ostatné dojednania

7.1 Fajčenie. V predmete nájmu a v spoločných častiach budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, je fajčenie (cigarety, cigary, fajka, elektronická cigareta, zahrievané tabakové výrobky a obdobné výrobky) výslovne zakázané. V prípade porušenia tohto zákazu je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu nákladov na odstránenie následkov fajčenia (najmä profesionálne vyčistenie textílií, čalúnenia, stien a stropov, prípadne vymaľovanie priestoru).

ČLÁNOK VIII

Záverečné ustanovenia

8.1 Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po predchádzajúcej dohode Zmluvných strán vo forme písomného dodatku, ktorý bude vzájomne odsúhlasený a podpísaný.

8.2 Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ako aj prípadné spory medzi Zmluvnými stranami, sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.

8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú plniť všetky svoje povinnosti, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy.

8.4 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť momentom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami.

8.5 Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden.

8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V MODRE, DŇA
15. 10. 2026

V MODRE, DŇA
15. 10. 2026

PRENAJÍMATEĽ
*Mrkvička priestory, s.
r. o. (modelová firma)
— zast. Peter
Mrkvička, konateľ*

NÁJOMCA
*Mrkvičková servis, s.
r. o. (modelová firma)
— zast. Jana
Mrkvičková, konateľ*

PREBERACÍ PROTOKOL

Modelová príloha – fiktívne údaje

Odovzdanie: 1. 11. 2026. Prenajímateľ: Mrkvička priestory, s. r. o. (modelová firma), zastúpená Petrom Mrkvičkom. Nájomca: Mrkvičková servis, s. r. o. (modelová firma), zastúpená Janou Mrkvičkovou.

Predmet nájmu: kancelárske priestory; identifikácia podľa článku II priloženej nájomnej zmluvy.

Stav pri odovzdaní Čistý priestor, bez viditeľných väd; vybavenie podľa zmluvy.

Vybavenie Dva pracovné stoly, dve stoličky, skriňa a osvetlenie.

Odovzdané kľúče 2 súbavy kľúčov

Elektrina Merač E-101: 1 250 kWh

Voda Merač V-102: 120 m³

Všetky mená, identifikátory, dátumy a údaje v tomto modelovom dokumente sú fiktívne.

Mrkvička priestory, s. r. o. (modelová firma), zastúpená Petrom Mrkvičkom – prenájomca

Mrkvičková servis, s. r. o. (modelová firma), zastúpená Janou Mrkvičkovou – nájomca
