

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 138/1991 Zákon SNR o majetku obcí a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

## Zmluvné strany:

**Obec Slatinka nad Bebravou**  
**956 53 Slatinka nad Bebravou č. 103**  
**Zastúpený starostkou obce Ing. Zuzanou Kolárikovou**  
**IČO: 00800058**  
**DIČ: 2021054519**  
**Bankové spojenie: PRIMA BANKA Slovensko a.s.**  
**IBAN: SK78 5600 0000 0006 7058 5001**  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Branislav Makyš**  
**956 53 Slatinka nad Bebravou č. 96**  
**Dátum narodenia:** [REDAKOVANÉ]  
**Rodné číslo:** [REDAKOVANÉ]  
**Bankové spojenie: UniCredit Bank**  
**IBAN:** [REDAKOVANÉ]  
(ďalej len „nájomca“)

## Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ, ako vlastník nehnuteľností Materskej školy a bytu v Slatinke nad Bebravou, stavba so súpisným číslom 131, parcela č. 386, katastrálne územie obce Slatinka nad Bebravou, zapísanej na liste vlastníctva č. 123 podľa §8 ods. 9 písmena c) Zákona SNR č. 138/1991 o nakladaní s majetkom obcí oprávnený ponechať nebytové priestory tejto nehnuteľnosti uvedené v článku I. tejto zmluvy do nájmu nájomcovi.

## Čl. I.

### Predmet zmluvy

1. Predmet zmluvy je nájom nebytových priestorov – hornej triedy, ktoré sa nachádzajú na 1. poschodí v objekte Materskej školy a bytu, súpisné č. 131 v katastrálnom území obce Slatinka nad Bebravou (ďalej len „predmet nájmu“). Ako prístup k predmetu nájmu bude využívaná ak prístup dolná chodba, schodište a horná chodba. Ostatné priestory budú pre nájomcu neprístupné.
2. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a poskytovať služby s nájmom spojené a nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za predmet nájmu vrátane nákladov za služby spojené s predmetom nájmu v súlade s touto zmluvou.

## Čl. II.

### Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať pre dočasné uskladnenie a preskladnenie nábytku v zmysle čl. I, bod 1. tejto zmluvy.
2. Spolu s nájomcom nesmú užívať predmet nájmu iné osoby.
3. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu a nesmie v predmete nájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez súhlasu obecného zastupiteľstva v Slatinke nad Bebravou.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v predmete nájmu získať a počas celej doby nájmu udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie svojej činnosti v predmete nájmu.
5. Nájomca má právo v primeranom rozsahu podľa čl. I ods.1 tejto zmluvy užívať spoločné priestory nehnuteľnosti. Vonkajšie priestory v objekte areálu Materskej školy a bytu nesmie nijako obmedzovať svojou činnosťou.

### Čl. III.

#### Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu sa stanovuje jedinou ponukou, ktorá bola doručená dňa 16.03.2021 nájomcom, ako jediným záujemcom o prenájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy .
2. Nájomné za predmet nájmu počas celého trvania doby nájmu je: **20,00 Eur** / mesačne s DPH.
3. Náklady na elektrickú energiu a vodné sa nebudú účtovať nakoľko nájomca sa zaväzuje, že nebude využívať elektrickú energiu ani využívať vodu v prenajatej nehnuteľnosti podľa predmetu zmluvy čl. I tejto zmluvy.
4. Odvoz a likvidáciu odpadu a upratovanie si nájomca zabezpečí vo vlastnej réžii a na vlastné náklady a nebude sa snažiť zaťažiť prenajímateľa nákladmi na likvidáciu jeho odpadu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a prípadné ďalšie náklady za poskytnuté služby bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v časti Zmluvné strany v záhlaví tejto zmluvy, prípadne vkladom finančných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.
6. Fakturácia bude vykonávaná mesačne najneskôr do 5. dňa v danom mesiaci
7. Splatnosť faktúry je vždy do 15. dňa v danom mesiaci.
8. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu a nákladov za poskytované služby je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania s ročnou úrokovou sadzbou 8%, ktorý je nájomca povinný uhradiť na základe osobitnej faktúry, so splatnosťou 14 dní od dátumu jej vystavenia.

### Čl. IV

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
  - dom účinnosti tejto zmluvy odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza a to Protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
  - sa zaväzuje odstraňovať prípadný havarijný stav väčšieho rozsahu a vykonávať opravy, ktoré nie sú podľa bodu 3 tohto článku zmluvy definované ako drobné opravy alebo nesúvisia s bežnou údržbou, okrem prípadov spôsobených nájomcom ( za havarijný stav väčšieho rozsahu sa považuje zatekanie strechy, poškodenie statiky, elektrickej siete)
  - si vyhradzuje právo výkonu opráv, údržby, revízií a rekonštrukcií na svojom majetku podľa potreby
  - je povinný oznámiť 14 dní vopred plánované obmedzenia v užívaní predmetu nájmu ( plánované opravy)
  - je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou
  - nezodpovedá za akékoľvek škody na uskladnenom tovare, veciach, majetku, ktoré si nájomca umiestni v predmete nájmu, ktoré by vznikli z dôvodu havarijného stavu, alebo akýmkoľvek iným spôsobom v predmete nájmu

- odporúča nájomcovi, aby si vhodne a úmerne k výške majetku poistil na vlastné náklady svoj majetok prípadne majetok, ktorý má nájomca zapožičaný od tretích osôb a ktorý sa bude nachádzať v predmete nájmu počas doby nájmu

Nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady vynaložené na zmeny predmetu nájmu, aj keď na ich vykonanie dal súhlas a to ani po skončení nájmu.

2. Nájomca je oprávnený:

- užívať predmet nájmu primerane a k zmluvne dohodnutému určeniu/ účelu.

- umiestniť v predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie

- umiestniť v objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, voje obchodné meno nájomcu na budovu až po odsúhlasení tohto zámeru poslancami na obecnom zastupiteľstve v Slatinke nad Bebravou

3. Nájomca je povinný:

- zabezpečiť si na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu, t.j. práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri užívaní, ako napr. výmena zdrojov svetla, maľovanie, úprava a zveľaďovanie interiéru a pod.

- za škody na majetku prenajímateľa z dôvodu nevykonávania bežnej opravy a údržby zodpovedá nájomca

- nahlásiť havarijný stav väčšieho rozsahu, alebo potrebu opravy, ktorá je nie je definovaná ako drobná oprava, alebo nesúvisí s bežnou údržbou, okamžite telefonicky prenajímateľovi na tel. č. 0905/767224 v prípade ak nájomca nebude postupovať podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá nájomca za škody vzniknuté v dôsledku nenahlásenia alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu, alebo takejto opravy

- dodržiavať všetky platné právne predpisy, predpisy o ochrane majetku, o ochrane nefajčiarov, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpisov požiarnej ochrany

- dodržiavať všetky platné právne predpisy pre umiestnené technické zariadenia, ktoré sú jeho majetkom, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení

- zabezpečiť predmet nájmu proti úmyselnému poškodeniu, rozkrádaniu, zničeniu

- vykonávať stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny na predmete nájmu na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa

- odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením nájomcu alebo jeho zamestnancov, alebo návštevy

- zabezpečiť, aby svojou činnosťou nerušil obyvateľov, ktorý bývajú v blízkosti súpisného č. 131

- dodržiavať v plnom rozsahu všeobecne záväzné právne predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj ostatné predpisy v oblasti BOZP platné v SR ako aj dodržiavanie týchto predpisov zo strany osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržiavajú v predmete nájmu.

- zabezpečiť, že osoby ním určené za účelom plnenie predmetu zmluvy sa nebudú svojvoľne a bez sprievodu nájomcu pohybovať mimo priestorov vyhradených na plnenie predmetu zmluvy.

- zabezpečiť, aby v rámci plnenia predmetu zmluvy vykonávali odborné práce vyplývajúce z osobitných predpisov v oblasti hygieny práce len odborne a zdravotne spôsobilé osoby, obsluhovali a zasahovali do technických zariadení prenajímateľa len osoby odborne a zdravotne spôsobilé a to v súlade s predmetom zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

- zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a v odôvodnených prípadoch dezinfekciu predmetu nájmu podľa hygienickej potreby, príslušnej normy, bezpečnosti a ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov,

- pri likvidácii akéhokoľvek odpadu je povinný dodržiavať ustanovenia Zákona o odpadoch

- vhodne a úmerne k výške majetku poistiť na vlastné náklady svoj majetok prípadne majetok, ktorý má nájomca zapožičaný od tretích osôb a ktorý sa bude nachádzať v predmete nájmu počas doby nájmu. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, vzniknuté na jeho majetku, prípadne majetku, ktorý má zapožičaný od tretích osôb a ktorý sa bude nachádzať v predmete nájmu počas doby nájmu.

- odovzdať prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s vykonanými odsúhlasenými zmenami s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

4. Nájomca :

- vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takom stave predmet nájmu bez výhrad a námietok preberá
- nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky
- nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu
- nie je oprávnený zriadiť na predmete nájmu záložné právo, vecné bremeno, ani inak zaťažiť predmet nájmu právami tretích osôb

5. Nájomca je povinný používať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky

6. Vrátenie predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom: a) vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu; b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu v akom ho prevzal s vykonanými odsúhlasenými zmenami (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.

## **Čl. V**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Vo veciach osobitne neupravených touto zmluvou platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zákon SNR o majetku obcí a ďalšie platné právne predpisy.
2. Náhradu akýchkoľvek sankcií, postihov uplatnených voči prenajímateľovi orgánmi štátneho dozoru za nedodržanie ustanovení uvedených v Čl. IV., bod 3. tejto zmluvy, si prenajímateľ následne uplatní u nájomcu, ktorý je povinný ich nahradiť v plnom rozsahu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné zásielky si budú doručovať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy do miesta sídla zmluvného partnera. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že písomná zásielka, ktorá sa bude doručovať poštou, sa považuje za doručení deň nasledujúci po dni jej odovzdania na poštovú prepravu, aj keď sa o tom adresát zásielky nedozvedel. Písomná zásielka doručená osobne sa považuje za doručení prevzatím zásielky druhou zmluvnou stranou alebo odmietnutím prevzatia zásielky.
4. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v zmluve predovšetkým zmenu mena, obchodného mena, adresy identifikačných údajov a podobne.
5. V prípade, že bude nájomca po skončení doby nájmu v omeškaní s vypratáním priestoru, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu na náklady nájomcu vypratať. Veci nájomcu je prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady nájomcu. Na základe dohody zmluvných strán je skladné dohodnuté na 5,00 eur (slovom: päť eur) s DPH za každý aj začatý deň skladovania vecí nájomcu. Nájomca je povinný hradiť okrem dohodnutého skladného aj všetky náklady spojené s vypratáním predmetu nájmu a za služby spojené so skladovaním vecí nájomcu. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedených podmienok. Prenajímateľ si skladné uplatní samostatnou faktúrou so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia.
6. Prenajímateľ má právo, podľa ustanovenia § 151s a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov, ku dňu skončenia nájmu zadržať majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu podľa Čl. I., bod 1. tejto zmluvy, a to do času zaplatenia všetkých

neuhradených splatných faktúr prenajímateľa vystavených podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ vráti nájomcovi zadržaný majetok nasledujúci pracovný deň po dni uhradenia splatnej faktúry v plnej výške.

7. Akékoľvek činnosti nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším, alebo vnútorným vzhľadom predmetu nájmu vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami nájomcu a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru.

## **Čl. VI** **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to do 31.12.2021, pričom táto doba začína plynúť dňom 01.06.2021 a skončí uplynutím dňa 31.12.2021. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné predĺženie nájmu upravíva dodatkom k zmluve
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. najmä ak:
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
  - b) nájomca, alebo osoby, ktoré navštevujú spolu s nájomcom predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok
  - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
  - a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to napriek písomnej výzve nájomcu s dodatočnou 15 (pätnásť) dňovou lehotou na nápravu. Nájomca sa zaväzuje riadne vykonať všetky právne úkony potrebné k tomu, aby počas celej dohodnutej doby nájmu nedošlo k strate spôsobilosti vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal.
6. Výpovedná lehota z dôvodov uvedených v odsekoch 4. a 5. zmluvy je mesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej zmluvnej strane.
7. V prípade, ak je nájomca v omeškaní viac ako 30 dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu je daný dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Slatinka nad Bebravou

## **Čl. VII** **Záverečné ustanovenia**

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme číslovanými dodatkami.
2. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a na tento účel zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia so zverejnením zmluvy v rozsahu platnej legislatívy.
3. Akýkoľvek spor alebo sporný nárok zo zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne vzájomnou dohodou. Ak sa spor nepodarí vyriešiť vzájomnou

dohodou zmluvných strán, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor príslušnému súdu.

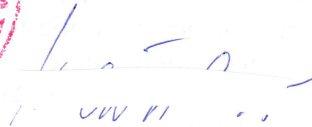
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú zo zmluvných strán.

5. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok niektorej zo zmluvných strán, zmluvu si pozorne prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho zmluvu ako prejav svojej vôle podpisujú.

V Slatinke nad Bebravou, dňa 28.05.2021



**Branislav Makýš**  
*nájomca*



**Ing. Zuzana Koláriková, starostka obce**  
*prenajímateľ*