

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme 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

**Lesná spoločnosť – pozemkové spoločenstvo Ostrice Slatinka nad Bebravou**

**Zastúpená Jánom Jakubčekom, predsedom Lesnej spoločnosti Ostrice**

**IČO: 31824846**

**Zapísaný v registri Obvodného lesného úradu v Trenčíne, vložka č. R 01-R-34/BN číslo R-26/BN, zo dňa 09.05.1996**

**Bankové spojenie: SLSP, a.s. pobočka Bánovce nad Bebravou**

**IBAN: SK75 0900 0000 0000 3852 3173**

(ďalej len „nájomca“)

## Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ, ako vlastníak nehnuteľnosti kultúrny dom, stavba súpisné č. 103, parcela č. 305, katastrálne územie obce Slatinka nad Bebravou, zapísanej na liste vlastníctva č. 123, podľa § 9a ods. 9 písmena c) Zákon SNR č. 138/1991 o nakladaní s majetkom obcí, je 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- kancelárskych priestorov na 1. poschodí v objekte kultúrneho domu, súpisné č. 103, v katastrálnom území obce Slatinka nad Bebravou, o rozlohe 25m<sup>2</sup>, vybavenú elektrickým osvetlením, elektrickými zásuvkami a plynovým vykurovacím telesom MORA 70. V nájme je započítaná možnosť využívania toaliet pre mužov a ženy na prvom poschodí, vrátane využívania zdroja pitnej vody. Ako prístup k predmetu nájmu bude využívaná chodba kultúrneho domu a schodište (ďalej len „predmet nájmu“).
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 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 ako kancelársky priestor pre administratívnu prácu.
2. Nájomca je oprávnený využívať kancelársky priestor 24 hodín denne.
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.

## **Čl. III**

### **Nájomné a platobné podmienky**

1. Nájom sa stanovuje jedinou ponukou, ktorá bola doručená dňa 8.12.2022 spoločnou ponukou spoločností Ostrice a Urbariát, ako jedinými záujemcami, ktorí prejavili záujem o spoločné zdieľanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomné za predmet nájmu pre lesnú spoločnosť – pozemkové spoločenstvo Ostrice Slatinka nad Bebravou: 200,00 Eur/ ročne s DPH.
3. Obe zmluvné strany berú na vedomie, že výšku nájmu bude schvaľovať obecné zastupiteľstvo obce Slatinka nad Bebravou na rok vopred, vždy do mesiaca október v roku.
4. Náklady za elektrickú energiu, odvoz a likvidáciu odpadu a vodné sa nebudú účtovať nakoľko náklady na energie sú zahrnuté v ročnom nájomnom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia budú hradiť nájomné a prípadne ďalšie náklady za poskytnuté služby prevodom na účet, prípadne vkladom finančných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa uvedený v časti Zmluvné strany.
6. Fakturácia bude vykonávaná v mesiaci marec.
7. Splatnosť faktúry je do 15 dní od prevzatia faktúry.
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 15 dní od jej vystavenia.

## **Čl. IV**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ:
  - dňom účinnosti tejto zmluvy odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza a to Protokolom 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 využívania predmetu nájmu (plánované opravy)
  - je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu z účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou



- nezodpovedá za akékoľvek škody na uskladnených veciach, majetku, ktoré si nájomca umiestni v predmete nájmu, ktoré by vznikli z dôvodu havarijného stavu, alebo akýmkoľvek iným spôsobom v predmete nájmu.
- nie je povinný uhradiť 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 účelu
- umiestniť v predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie

## 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 zariaďovanie interiéru a pod.
- za škody na majetku prenajímateľa z dôvodu nevykonávania bežnej opravy a údržby zodpovedá nájomca
- nahlásiť havarijný stav väčšieho rozsahu, alebo potrebu oprav, ktorá nie je definovaná ako drobná oprava alebo nesúvisí s bežnou údržbou, okamžite telefonicky prenajímateľovi. 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 rozkrádaniu a zničeniu
- odstrániť na vlastné náklady škody, ktoré vznikli resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením nájomcu, alebo jeho zamestnancom, alebo návštevou
- dodržiavať v platnom rozsahu všeobecne záväzné platné predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj ostatné predpisy v oblasti BOZP platné v Slovenskej republike ako aj dodržiavanie týchto predpisov zo strany osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržiavajú v predmete nájmu
- odovzdať prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s vykonanými odsúhlasenými zmenami s prihliadnutím na opotrebovanie a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
- nájomca je povinný používať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, alebo živote a zdraví osôb.
- 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 kľúče 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 doručenie deň nasledujúci po dni jej odovzdania na poštovú prepravu, aj keď sa o tom adresát zásielky nedozvedel. Písomná zásielka doručená osobne sa považuje za doručenie 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. 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.

## **Čl. VI Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.01.2023 do 31.12.2026, pričom táto doba začína plynúť dňom 01.01.2023 a skončí uplynutím dňa 31.12.2026.
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 počíta 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 12.12.2022

  
.....  
**Ján Jakubček, predseda Lesnej spoločnosti**  
pozemkové spoločenstvo Ostrice Slatinka nad Bebravou  
*nájomca*

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

