

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

## Čl. I

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ :** Obec SLOVENSKÁ VES  
059 02 Slovenská Ves č. 50  
**Zastúpený :** Stanislav Gallik, starosta obce  
**IČO :** 00 326 500  
**IBAN :** SK7102000000000027223562

a

**Nájomca :** Rastislav Kredatus,  
**rod. číslo :** Vojňany 3, 059 02

**Č. OP :** .....  
**IČO :** 56795416  
**IBAN :** .....

## Čl. II

### Úvodné ustanovenie

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Nebytový dom, nachádzajúcej sa v Slovenskej Vsi, súpisné číslo 3053, k. ú. Slovenská Ves, na parcele registra „C“ č. 7/4, zapísanej na LV č. 1.

## Čl. III

### Predmet nájmu

3.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Nebytového domu, uvedené v čl. II tejto zmluvy, a to:

- Miestnosť (dielňa) o výmere 23,09 m<sup>2</sup>
- Miestnosť (dielňa) o výmere 15,03 m<sup>2</sup>
- Miestnosť (dielňa) o výmere 50,22 m<sup>2</sup>
- Miestnosť (sklad) o výmere 30,07 m<sup>2</sup>

## Čl. IV

### Účel nájmu

4.1 Predmet nájmu bude nájomca užívať ako skladové priestory.

4.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu tak, aby bolo možné dosiahnuť účel užívania predmetu nájmu.

## Čl. V Doba nájmu

5.1 Táto zmluva sa uzatvára od 01.04.2025 na dobu určitú, a to do 31.03.2030. Nájom teda končí uplynutím dňa 31.03.2030. Nájom možno ukončiť dohodou, alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu. Dohodnutá výpoveďná lehota je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po jej písomnom doručení druhej zmluvnej strane.

5.2 Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi vypratane nebytové priestory bez akýchkoľvek obmedzení, v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do doby ukončenia nájmu.

5.3 Po ukončení nájmu nevzniká právo nájomcovi požadovať od prenajímateľa akékoľvek finančné alebo hmotné odškodnenie. Ďalej nájomcovi nevzniká právo na zabezpečenie náhradných nebytových priestorov.

5.4 Ak nájomca nevydá prenajaté priestory v stanovenej lehote, prenajímateľ použije svoje právo na ich vypratanie na účet nájomcu. Toto upozornenie nájomca prijíma a berie na vedomie.

## Čl. VI Nájomné a spôsob jeho úhrady

6.1 Nájomné dohodli zmluvné strany nasledovne:

Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. III, bod 3.1 tejto zmluvy činí 1.200,- EUR /slovom tisícdvisto EUR / ročne. Nájomné je splatné podľa nižšie uvedených podmienok.

6.2 V cene nájmu nie je zahrnutá úhrada za odber plynu, elektriny, dodávky tepla a teplej vody, odvoz smetí, vodné+stočné a upratovanie prenajatých priestorov.

6.3 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie nebytových priestorov nájomné mesačne, a to vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to prevodom na vyššie uvedený bankový účet prenajímateľa, resp. v hotovosti v sume 100,- EUR (slovom jednota EUR). Podkladom pre zaplatenie nájomného je táto zmluva.

6.4 Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platbou mesačnej splátky nájomného, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžného nájomného do zaplatenia príslušnej sumy.

6.5 Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane, alebo takej, ktorá nebola platne a účinne zriadená ku dňu podpisu tejto zmluvy, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

6.6 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): Prenajímateľ má právo každoročne k 1.1. zvýšiť cenu prenájmu o ročnú mieru inflácie meranú rastom cien oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý kalendárny rok. Pokiaľ bude inflácia oznámená až v priebehu kalendárneho roka, Prenajímateľ má právo upraviť/zvýšiť sumu vždy spätne k 1.1. daného kalendárneho roka. O zvýšení sumy prenájmu bude Prenajímateľ Nájomcu informovať formou písomného oznámenia zaslaného doporučenou zásielkou na adresu sídla Nájomcu uvedenú v tejto Zmluve.

6.7 Nájomca zloží najneskôr do 31.03.2025 prenajímateľovi na jeho bankový účet uvedený v tejto zmluve zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného (ďalej len zábezpeka), čo predstavuje sumu 300,-EUR (slovom : tristo eur).

6.8 Zábezpeka poskytuje prenajímateľovi finančné zabezpečenie voči akémukoľvek porušeniu nájomnej zmluvy zo strany nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže akýkoľvek zo svojich peňažných nárokov, vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy voči nájomcovi, uspokojiť zo zloženej zábezpeky. Prenajímateľ svoju pohľadávku uspokojí jednostranným úkonom zo zloženej zábezpeky, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie zábezpeky, alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

6.9. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak bude jeho zábezpeka použitá v zmysle ustanovení článku 6.8 tejto zmluvy, je povinný automaticky bezodkladne dorovnať jej sumu tak, aby predstavovala vždy aktuálnu výšku 300,-€ a to v termíne do 5 dní od oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky. Nesplnenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa tohto bodu, bude považované za rovnaké porušenie zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.

6.10. Prenajímateľ vráti nájomcovi zloženú zábezpeku - po odpočítaní svojich prípadných odôvodnených nárokov – najneskôr do 35 dní po skončení platnosti tejto zmluvy.

## Čl. VII

### Plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov

7.1 Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov.

7.2 Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v takom stave ich preberá do nájmu.

## Čl. VIII

### Práva a povinnosti zmluvných strán

8.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú prenajímané nebytové priestory, je poistená proti požiaru a živelným pohromám. Poistné z tohoto titulu bude počas nájomného pomeru znášať prenajímateľ.

8.2 Plnenie úloh a opatrení na úseku požiarnej ochrany v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov v objekte budovy obecného úradu, ktorej vlastníkom je prenajímateľ zabezpečuje prenajímateľ, a to vrátane revízií prenajatých technických zariadení a zabudovaných pevných elektrických rozvodov až po prípojné miesta v stenách prenajatých priestorov.

8.3 Nájomca je povinný vybaviť prenajaté priestory hasiacimi prístrojmi a hasiacou technikou zodpovedajúcou vykonávanej činnosti a zabezpečiť v zákonných lehotách revízie týchto hasiacich prístrojov a techniky.

8.4 Nájomca je v rámci zabezpečenia plnenia vyššie uvedených úloh a opatrení povinný:

- a/ oboznámiť sa a riadiť sa dokumentáciou požiarnej ochrany spracovanou prenajímateľom,
- b/ zabezpečiť nástupné a pravidelné periodické školenia svojich zamestnancov o o ochrane pred požiarimi.

8.5 Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok v predmete nájmu počas trvania nájmu. Ak to neurobí, je nájomca zodpovedný za škody vzniknuté na majetku nájomcu v predmete nájmu, ako aj za škodu, ktorá vznikne na budove prenajímateľa.

8.6 Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci a cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v prenajímaných priestoroch na základe pokynu nájomcu, alebo s jeho vedomím, alebo v súvislosti s účelom nájmu.

8.7 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami, alebo inak nad hranicu podľa príslušných noriem.

8.8 Všetky úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho prenajímateľovi, sa môžu vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané nájomcom na jeho náklady si môže nájomca po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu. Demontáž takýchto úprav vykoná nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu; ak nájomca demontáž na vlastné náklady v tejto lehote nevykoná, je prenajímateľ oprávnený vykonať ju na náklady nájomcu.

8.9 Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osobe.

8.10 Malé opravy a doplnenia vybavenia predmetu nájmu (doplnenia do predchádzajúceho stavu) je povinný nájomca vykonať na vlastné náklady (opravy a doplnenia, ktorých náklady pri jednej oprave alebo doplnení jednej veci nepresiahnu 100,- eur). Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.

8.11 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.

8.12 Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácii, adaptácii, stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

8.13 Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov vyššej moci alebo zásahov štátnych alebo verejných úradov. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do troch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.

8.14 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO v prenajímanom priestore.

8.15 Nájomca nebude brať prenajímateľa na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom, ani náhrady škody voči prenajímateľovi, ak príde ku krátkodobému výpadku dodávky elektrickej /do 8 hodín/ a tepelnej /do 24 hodín/ energie, vody alebo funkčnosti kanalizácie, ktorý prenajímateľ nespôsobil a pokiaľ nejde o opätovný výpadok /stratu funkčnosti/ v priebehu nasledovných 24 hodín po ukončení predchádzajúceho výpadku.

8.16 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.

8.17 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky.

8.18 Nájomca nemá právo uplatňovať /ani započítavať/ svoje nároky proti nárokom prenajímateľa na nájomné, prevádzkové náklady, poplatky za služby, alebo zdržiavať nájomné alebo jeho časť, prípadne vyššie ucelené platby z titulu takýchto nárokov. Prenajímateľ takisto nemá právo uplatňovať ani započítavať svoje nároky proti nárokom nájomcu.

8.19 Nájomca počas dobu platnosti tejto zmluvy nemôže zmeniť jej účel podľa článku IV. tejto zmluvy, ibaže by písomným dodatkom došlo k dohode medzi zmluvnými stranami.

## Čl. IX Ukončenie nájmu

9.1 Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu alebo nehnuteľnosti vzniká škoda, prípadne ak hrozí vznik škody značného rozsahu, alebo takáto škoda vznikla.

9.2 Prenajímateľ môže písomne okamžite odstúpiť od zmluvy, ak :

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, hoci bol prenájomcom písomne na tento rozpor v užívaní upozornený a nedošlo k náprave do 30 dní od prevzatia písomného upozornenia,
- nájomca viac ako jeden mesiac mešká napriek písomnému upozorneniu s platením nájomného, hoci bol prenájomcom písomne na toto meškanie upozornený a od takého upozornenia uplynula doba viac ako 10 dní
- nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok a nedošlo k náprave do 30 dní od prevzatia písomného upozornenia o rušení pokoja alebo poriadku,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.

9.3 Nájomca môže okamžite od tejto zmluvy odstúpiť, ak:

- prenájomca hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

9.4 V prípade, ak ktorákoľvek zo zmluvných strán doručí druhej zmluvnej strane výpoveď z tejto zmluvy, aj bez udania dôvodu, výpovedná lehota je trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

9.5 V prípade nájomcovho omeškania s vypratáním predmetu nájmu, je nájomca povinný uhradiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného, a to bez ohľadu, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval.

## Čl. X Záverečné ustanovenia

10.1 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov , potvrdených obidvoma zmluvnými stranami.

10.2 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

10.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom exemplári pre každú zmluvnú stranu.

10.4 Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

10.5 Zmluvné strany sa dohodli o zachovávaní mlčanlivosti o všetkých ustanoveniach tejto zmluvy, a to i po zániku jej platnosti.

10.6 Zmluvné strany sa dohodli, že za splnenie peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy sa považuje deň, kedy bola príslušná suma pripísaná na účet oprávneného.

10.7 Táto zmluva je uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí občianskym zákonníkom a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak a čl. 10 ods. 7 písm. a) III. Zásad hospodárenia s majetkom obce Slovenská Ves

V Slovenskej Vsi, dňa 25.3.2025

za prenajímateľa :

Stanislav Gallik  
starosta obce



za nájomcu :

Rastislav Kredatus