

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## Čl. 1.

### Zmluvné strany

#### 1. Prenajíateľ:

Názov: Obec Staškov  
Sídlo: ul. Jozefa Kronera č. 588, 023 53 Staškov  
IČO: 00314293  
DIČ : 2020553271  
DPH: nie je platiteľ  
Zastúpená: Ing. Ladislav Šimčisko - starosta obce  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Čadca  
Číslo účtu: 0279615001/5600  
(ďalej len prenajíateľ)

a

#### 2. Nájomca:

Meno: Kajánek Peter  
  
Adresa: Staškov, 023 53 Staškov  
(ďalej len nájomca)

na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Staškov č. 2/2015 písm. A bod 5 zo dňa 27.02.2015 uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva).

## Čl. 2.

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce Staškov - budovy č. s. 623, druh iná budova, na parcele CKN 2101/1, zapísanej Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, na LV č. 1179.
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok majetok obce Staškov, zapísaný na LV č. 1179, vedeného Správou katastra Čadca, nebytové priestory o výmere 200 m<sup>2</sup> - plechový prístrešok, sklad č. 1 a sklad č. 2 umiestnené za plechovým prístreškom, kancelária č. 1 a kancelária č. 2 do výhradného užívania a chodby a sociálne zariadenia do spoločného užívania s prípadným ďalším nájomcom /podľa priloženej situácie/, nachádzajúce sa na prízemí budovy č. s. 623, postavenej na parcele 2101/1 v katastrálnom území Staškov.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti – obchodná činnosť.

### **Čl.3** **Doba nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva od 02.03.2015 na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 2 mesiace.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

### **Čl.4.** **Cena nájmu a spôsob úhrady**

1. Cena nájmu bola stanovená dohodou vo výške 50 €/mesiac (slovom päťdesiat eur). V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.
2. Nájomné je splatné mesačne a to vopred najneskôr do 25 - tého dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa vo výške 50 €.  
Nájomné možno zaplatiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie od začatia nájmu 02.03.2015, zaplatí nájomca spolu s nájmom za nasledujúci kalendárny mesiac, vo výške 50 €, do 25.03.2015 na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
4. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného alebo s úhradou platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom do omeškania, je prenajímateľ oprávnený mu vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka, pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka.  
Prenajímateľ oznámi zvýšenie nájomného o infláciu nájomcovi písomne s uvedením percenta inflácie a novej výšky nájomného.

### **Čl.5** **Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s nájmom**

1. Poskytovanie služieb spojených s nájmom v prenajatých priestoroch:
  - dodávka elektrickej energie – vlastný odber na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom energie. Nájomca je povinný prehlásiť odber elektrickej energie

odberné miesto č. 7213743, číslo elektromera 34486621982079 so stavom 96721 kWh odpísaným ku dňu podpisu zmluvy t. j. 02.03.2015.

- dodávka vody a jej odvedenie do verejnej kanalizácie – zabezpečuje prenajímateľ.
2. Za poskytnuté služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi zálohy mesačne a to vopred najneskôr do 25-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry vo výške 5 € (slovom päť eur) spolu s nájomným.  
Platby za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov za obdobie od začatia nájmu 02.03.2015 zaplatí nájomca spolu s platbami za nasledujúci kalendárny mesiac vo výške 5 € do 25.03.2015 na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa.  
V prípade zvýšenia cien služieb môže byť zálohová platba zvýšená o % zvýšenia cien, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný preukázať % zvýšenia cien najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou najbližšej mesačnej zálohy, inak sa na zvýšenie cien v tom mesiaci neprihliadne.
  3. Prenajímateľ sa zaväzuje vyúčtovať prípadný nedoplatok resp. preplatok na službách spojených s nájmom na základe riadne vystavenej faktúry doručenej nájomcovi. Vyúčtovanie dodávky vody a jej odvedenie do kanalizácie bude nájomcovi vyúčtované na základe faktúry za dodávku vody a stočné od dodávateľa služby (SEVAK Žilina) za spotrebu vody nameranej meradlom, ktorého stav ku dňu vzniku nájmu t. j. 02.03.2015 je 69 m<sup>3</sup>.  
Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa vyúčtovaný nedoplatok za služby, poskytnuté v súvislosti s prenájmom do 15 dní od obdržania vyúčtovania nájmu a služieb poskytovaných s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich na účet.
  4. Nájomca je povinný vlastníť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v Obci Staškov.

## **Čl.6 Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu.

## **Čl.7 Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň vzniku nájmu a nájomca nebytový priestor od prenajímateľa preberie v stave, v akom sa k tomuto dňu nebytový priestor nachádza.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Za drobné opravy sa považuje vnútorné maľovanie, čistenie, oprava a výmena armatúr, svietidiel, vypínačov, oprava a výmena ventilov, dezinfekcia a deratizácia, oprava a výmena zámkov a kovaní dverí a okien, ako aj všetky ostatné drobné práce, ktoré predmet nájmu nezhodnocujú.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.  
Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca. Nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov a taktiež po skončení nájmu nebude požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.
7. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
8. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov.
9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úlohy na zabránenie vzniku požiaru v prenajatých priestoroch slúžiacich výlučne nájomcovi a zabezpečiť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj právnych predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
11. Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.

12. Poistenie prenajatých nebytových priestorov slúžiacich výlučne nájomcovi a vecí v nich umiestnených si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajíateľ je povinný na vlastné náklady poistiť nebytové priestory a stavbu, v ktorej sa tieto nachádzajú pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou.
13. Prenajíateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.
14. Nájomca je povinný udržiavať a čistiť chodník pred vstupom do budovy č. s. 623 a v zimnom období zabezpečiť jeho bezpečný prechod.

## **Čl. 8 Skončenie nájmu**

1. Nájom sa môže skončiť dohodou zmluvných strán.
2. Nájom zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu
  - b) zánikom nájomcu
3. Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  - b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
  - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
  - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
  - b) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Prenajíateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu.
6. Výpovedná lehota je 2 (dva) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a protokolárne odovzdať prenajíateľovi v stave, zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajíateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskôršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € (slovom päťdesiat eur) za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov a prenajíateľ je oprávnený dať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný

prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.

8. V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi, a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

## **Čl. 9 Doručovanie**

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len Písomnosť ) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 3 tohto článku, doručenie kuriérom, alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa bodu 3 tohto článku, okrem prípadu uvedeného v bode 4 tohto článku.
2. Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:
  - a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa bodu 1 tohto článku alebo
  - b) ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
    - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
    - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie Písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.
4. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 3 tohto článku, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

## **Čl. 10 Osobitné dojednania**

V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné.

Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán.

Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojim obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.

## **Čl. 11**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Podľa zákona č. 211/2000 Z .z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva povinnému zverejneniu. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa na zverejnenie tejto zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Staškove dňa 02.03.2015

**Podpísané dňa 02.03.2015**

.....  
Ing. Ladislav Šimčisko  
prenajímateľ

**Podpísané dňa 02.03.2015**

.....  
Peter Kajánek  
nájomca