

# Zmluva

č. 2/2020

*uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 663 až § 684 a § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov*

---

## Čl. I. Zmluvné strany

### 1. Obec Dlhá nad Oravou

**zastúpená :** starostom obce Ing. Jánom Kamasom  
sídlo: Dlhá nad Oravou 250, 027 55 Dlhá nad Oravou  
IČO: 00314447 DIČ: 2020561609  
Bankové spojenie: SK62 0200 0000 0000 2142 9332  
Banka: VÚB, a.s. pobočka Dolný Kubín BIC: SUBASKBX

ďalej len **prenajímateľ**,

### 2. JB s.r.o.,

**zastúpený:** Janka Bobáňová  
sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1655, 026 01 Dolný Kubín  
IČO: 44349289 DIČ: 2022701010

ďalej len **nájomca**,

## Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 645 kat. územia Dlhá nad Oravou ako stavba č. súpisné 250, postavený na parcele č. KN C 582/4.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z jednej miestnosti na 1, nadzemnom podlaží. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je nasledovná:  
Priestory na podnikanie 19,78 m<sup>2</sup>,  
Spoločné a hygienické priestory 6,15 m<sup>2</sup>,
3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

## Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v rámci predmetu jeho podnikateľskej činnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-

stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bol spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## Čl. IV.

### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára od **01.01.2020** na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
  - a) výpoveďou prenajímateľa
  - b) výpoveďou nájomcu,
  - c) smrťou nájomcu,
  - d) písomnou dohodou zmluvných strán
  - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
3. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu,/ resp. pokiaľ nájomca poruší zmluvné podmienky.
4. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu,/ resp. pokiaľ prenajímateľ poruší zmluvné podmienky.
5. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch :
  - nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou,
  - ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda,
  - ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
  - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
7. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
  - ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné alebo
  - ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
  - ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné.
8. Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku koncu nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

## Čl. V.

### Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je **11,94 €**, slovom **jedenásť eur a deväťdesiatštyri centov** za kancelárske a príľahlé priestory a **5,97 €**, slovom **päť eur a deväťdesiatšedem centov** za spoločné a hygienické priestory.
2. Ročné nájomné činí **272,89 €**, slovom **dvesto sedemdesiatdva eur a sedemdesiatštyri centov**.
3. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje **22,74 €**, slovom **dvadsaťdva eur a sedemdesiatštyri centov** po zaokrúhlení.
4. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby (telefón, internet), za elektrickú energiu, vykurovanie, vodné a stočné.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne za aktuálny mesiac vždy do 5. dňa každého kalendárneho mesiaca, a to priamo na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške ročných poplatkov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa :
  - Vykurovanie: poplatok za vykurovanie kancelárskych a príľahlých priestorov je **17,24 €**, slovom **sedemnásť eur a dvadsaťštyri centov** a poplatok za vykurovanie spoločných a hygienických priestorov je **8,62 €**, slovom **osem eur a šesťdesiatdva centov za rok**.
  - vodné a stočné **36,50 EUR**, slovom **tridsať šesť eur a päťdesiat centov**.
7. Mesačné zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru zahŕňajú 75 % predpokladaných nákladov za vykurovanie a 100% poplatku za vodné a stočné. Náklady na vykurovanie budú prepočítané po skončení kalendárneho roka a následne bude vykonané vyúčtovanie.
8. Ročná výška poplatkov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru je **332,01 €**, slovom **tristo tridsaťdva eur a jeden cent**.
9. Mesačné zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru predstavujú **27,67 €**, slovom **dvadsaťsedem eur a šesťdesiatšedem centov** po zaokrúhlení.
10. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, je nájomca povinný platiť mesačne za aktuálny mesiac vždy do 5. dňa každého kalendárneho mesiaca, a to priamo na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
11. Celková mesačná zálohová platba je **50,41 €**, slovom **päťdesiat eur a štyridsaťjeden centov**.
12. Poplatok za elektrickú energiu bude fakturovaný raz polročne na základe reálne spotrebovanej elektrickej energie a aktuálnych cien. Splatnosť faktúry bude 14 kalendárnych dní.
13. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií u dodávateľov a tiež v prípade ak ročný nedoplatok za dodávané médiá prekročí odhadované úrovne, stanovené v článku V, ods. 6. Úprava výšky nájomného a zálohových platieb sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7

dní odo dňa zvýšenia. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a to upratovanie, dodávka studenej a teplej vody, elektriny a tepla.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.
5. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca v prenajatých priestoroch umiestnil vlastnú reklamu. Spôsob inštalácie a umiestnenia reklamy musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.

## **Čl. VII.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady bežné drobné opravy, náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu ( maľovanie, dekoračné práce, údržba podláh) a technické vybavenie ( napr. zabezpečovacie zariadenie a pod.) z vlastných finančných zdrojov.
6. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.

8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiaru ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiaru ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
9. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
10. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
12. Nájomca po celú dobu nájmného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
14. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu ( napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
15. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu.

## **Čl. VIII.**

### **Zodpovednosť za škodu**

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody.
2. Nájomca je povinný do troch dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

## Čl. IX.

### Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

## Čl. X.

### Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu **100,- EUR**, slovom **sto eur** za porušenie bodov v článkoch VII. VIII. a IX. zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať celú náhradu škody spôsobenej porušením bodov v článkoch VII. VIII. a IX. zmluvy popri nároku na zmluvnú pokutu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovaného nájomného a služieb zmluvnú pokutu 0,5 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať celú náhradu škody spôsobenej oneskorenou úhradou nájomného a služieb popri nároku na zmluvnú pokutu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

## Čl. XI.

### Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Dlhá nad Oravou uznesením č. 20 zo dňa 19.12.2018, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
9. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Dlhá nad Oravou.
10. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do siedmych dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu .
11. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
12. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
13. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Dlhej nad Oravou dňa 30.12.2019

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca