



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV číslo NP 2 / 2022

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Skalka nad Váhom**

Sídlo: Obecný úrad, Skala 103, 913 31 Skalka nad Váhom

Zastúpená: Anton Horečný – starosta obce

IČO: : 00 311 961

DIČ: 202 107 9940

Bankové spojenie: SLSP, a.s. pobočka Trenčín

Číslo účtu/IBAN: SK09 0900 0000 0051 5264 2945

Tel./Fax: 032/6584224/408

Email: sekretariat@skalkanadvahom.sk, web. sídlo: www.skalkanadvahom.sk

(ďalej ako prenájomca)

a

Nájomca: **Damián Ševčík**

Sídlo: Skala 102, 913 31 Skalka nad Váhom

IČO: 50 528 394

DIČ/IČ DPH:1085325659

Bankové spojenie: SLSP, a.s.

Číslo účtu/IBAN: SK25 0900 0000 0051 6497 5819

Email:damiansevcik@gmail.com

Tel: kontakt: 0905902014

Zastúpený: Damián Ševčík

zapísaný Okresným úradom Trenčín odborom živnostenského podnikania

OU-TN-OZP1-2016/029388-2

č. živnostenského registra 350- 39024 zo dňa 26.09.2016

(ďalej ako nájomca)

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Obci Skalka nad Váhom, v k. ú. Skalská Nová Ves, zapísanej Okresným úradom Trenčín, odborom katastra nehnuteľností (Správa katastra) na LV č. 1 ako stavba (garáž) na pozemku parc. č. 370/24.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory:
- dvojgaráž o celkovej výmere 140 m²
a a tento ho do nájmu prijíma
3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.



4. Predmet nájmu uvedený v článku I. bod 2. bude nájomcom využívaný na nasledovný účel:
priestory dvojgaráže na vykonávanie živnosti, podľa Osvedčenia o živnostenskom oprávnení, ktoré tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy
5. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 2 je vybavený elektrickou prípojkou.

Článok II.

Doba nájmu, prevzatia predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívania schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy

Článok III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného nasledovne:
Podľa článku I. bod 2
- písm. a) za nebytové priestory vo výmere **140 m² x 26 €/m²/rok = 3.640 € za rok**
2. Platby nájomného sa budú vykonávať v mene EURO a to bezhotovostným vkladom na účet prenajímateľa vedeného v banke SLSP, a.s. : **IBAN: SK09 0900 0000 0051 5264 2945**
3. Nájomné je splatné v mesačných splátkach po **303,34 €** , vopred vždy k **15.** dňu príslušného mesiaca.
4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške **0,05 %** z dlžnej sumy za každý deň omeškania
5. Prenajímateľ si uplatňuje právo upraviť nájom o ročnú výšku inflácie vyhlásenú k 31.12. predchádzajúceho roka , pričom sa miera inflácie zohľadní vypracovaním dodatku k platnej zmluve.

Článok IV.

Úhrada služieb spojených s nájomom

1. V cene nájmu nie je zahrnutá dodávka elektrickej energie, odvoz TKO.
Nájomca bude platiť úhrady za tieto služby nasledovne:
 - vývoz tuhého komunálneho odpadu (TKO) bude vyúčtované raz ročne na základe platného Všeobecne záväzného nariadenia obce zaslaním platobného výmeru
 - platba za elektrickú energiu bude účtovaná a vyfaktúrovaná na základe vyúčtovacej faktúry zo ZD spoločnosti a.s. prenajímateľom nájomcovi.
2. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby:
 - *stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, a jeho okolia.*



Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za služby riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde vykonať schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. V. bod 4).
8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu, alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Prenajímateľ poveruje nájomcu, aby uzavrel poistenie predmetu nájmu nehnuteľnosti proti požiaru, živlu a vandalizmu a nájomca sa zaväzuje toto poistenie uzavrieť. Náklady na toto poistenie predmetu nájmu za škody spôsobené živlom budú znášať prenajímateľ. Ostatné náklady spojené s poistením nehnuteľnosti znáša nájomca.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhlášky č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
13. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi, bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny



týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

15. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa na účely ich kontroly.
16. Nájomca je oprávnený nechať zaviesť do objektu na vlastné náklady ďalšie telefónne linky, počítačovú sieť, internet, ako aj zariadenia potrebné na zabezpečenie možnosti bezhotovostných úhrad pre zákazníkov nájomcu ako aj internetové pripojenia podľa potreby nájomcu.
17. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom vo forme tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.
18. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu na vlastné náklady prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
19. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť s prenajímateľom.
20. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3.

Článok VI. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva jeden kľúč, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom nájomcu.
2. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku, alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice, alebo inej živelnnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť jednu sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče. Za porušenie tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi právo na zmluvnú pokutu 10 € za každý deň omeškania.
4. Nájomca je oprávnený na vlastný náklad a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať zmenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a súčasne mu v zalepenej, podpismi a pečiatkou nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenajímateľa na použitie kľúča podľa tohto bodu sa vzťahuje č. VI. bod 2.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako tri mesiace v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájomom spojené.
 - b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovedá, ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.
3. Zmluvné strany sa dohodli s prihliadnutím na spôsob platenia nájomného, že výpoveď z dôvodu



omeškania s platením nájomného podľa bodu 2 písmeno a) a b) tohto článku môže dať prenajímateľ pri nezaplatení nájomného v dohodnutej lehote na jeho účet. Zásielka sa považuje za doručenie aj náhradným doručením dohodnutým v súlade s čl. V. bod 11 tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 15 dní od písomného upozornenia, po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
 - a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca,
 - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
5. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. V. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
7. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím lehoty, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III. bod 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. VII. bod 4. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže sa jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
8. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu v súlade s článkom II. bod 2 je oprávnený spísať za prenajímateľa starosta obce.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. **Táto zmluva o nájme NP 2/2022 nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu v zmysle § 5a zákona 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ako povinne zverejňovaná zmluva a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.**
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
7. Prílohy: Č.1 - výpis zo Živnostenského registra Okresného úradu Trenčín nájomcu
Č.2 - Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov



Č. 3 – Zápisnica z otvárania obálok z OVS na prenájom NP garáž OFK

V Skalke nad Váhom 07.09.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Skalka nad Váhom

Anton Horečný – starosta obce

Damián Ševčík
živnostník