

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 51, § 588, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka

---

## Čl. I.

### Zmluvné strany

- Prenajíateľ:** **Obec Heľpa**  
Sídlo: Farská 588/2, 976 68 Heľpa  
Zastúpený: Miroslav Lilko – starosta obce  
IČO: 00 313 424  
DIČ: 2021223083  
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.  
Číslo účtu: 2002126001/5600  
IBAN: SK09 5600 0000 0020 0212 6001  
Tel.č.: 048/6700940  
(ďalej len „prenajíateľ“)
- Nájomca:** **Eva Cerovská**  
Adresa:  
Nar.:  
**Bankové spojenie:** **Všeobecná úverová banka**  
**IBAN:** SK69 0200 0000 0030 6430 4656  
Tel. č.: 0918811331  
(ďalej len „nájomca“)

## Čl. II.

### Predmet nájmu

- Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy - nehnuteľnosti zapísanej na Správe katastra Brezno na LV č. 701 v kat. území obce na adrese **Heľpa, ul. Farská , súpisné číslo 587.**

Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere **58 m<sup>2</sup>**

## Čl. III.

### Účel nájmu

- Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom - zriadenie prevádzky výroby a predaja textilu a predaja obuvi.
- Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
- K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajíateľa.
- Prenajíateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

#### **Čl. IV. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov t.j. **od 1.3.2023 do 28.2.2028.**
2. Zmluvná strana môže kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 14 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamena, že druhá zmluvná strana súhlasí s predloženým návrhom.
3. V prípade predĺženia doby nájmu je o predĺžení nájmu potrebné písomne požiadať aspoň dva mesiace pred skončením doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku.

#### **Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromera a vodomero, ku dňu odovzdania predmetu nájmu tvoriaci obsah protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
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.
6. Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych liniek a umiestnenie vlastnej reklamy na fasáde budovy .

#### **Čl. VI. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu.

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 bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady do výšky 200,- Eur.
6. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty a chodníky pri budove.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
8. 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.
9. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
10. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva 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 požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
11. 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 v súlade s platným VZN obce a uhradiť miestny poplatok za KO na základe doručeného platobného výmeru.
12. 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.
13. Nájomca po celú dobu nájomného 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.
14. 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.

15. 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, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
17. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

## **Čl. VII. Zodpovednosť za škodu**

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 3 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. Inak 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. VIII. 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.

2. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len s písomným súhlasom prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred preťažením.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
4. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia, mimo priečelia budovy.
5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

#### **Čl. IX. Zmluvné pokuty, úroky**

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovanej ceny nájmu a služieb zmluvnú pokutu 0,05 % z dlžnej sumy až do zaplatenia.

#### **Čl. X Riešenie sporov**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

#### **Čl. XI. Cena nájmu a služieb**

1. Nájomné sa vypočíta vynásobením nájomného za meter štvorcový prenajímanej plochy nebytového priestoru a celkovou plochou predmetu nájmu.

**Celková výška ročného nájomného** sa určuje dohodou zmluvných strán v súlade so zák.č. 18/1996 Z.z. o cenách v z.n.p. a zásad o hospodárení s majetkom obce:  
- celý prevádzkový priestor **58 m<sup>2</sup> x 14,- €/m<sup>2</sup>/rok = 812,- € , t.j. (slovom osemstodvanásť Eur).**

2. Nájomca sa zaväzuje poukazovať platbu za **mesačné nájomné** na základe tejto zmluvy /ako 1/12 z ročného nájmu/ **vo výške 68 - EUR**, vždy dopredu **do 15. dňa príslušného mesiaca**, na účet prenajímateľa v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Brezno, č. ú. 2002126001/5600 , IBAN:SK09 5600 0000 0020 0212 6001 alebo do pokladne Obecného úradu v Heľpe.
3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu.

4. Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, bude nájomca platiť takto:  
**záloha na vykurovanie:**  
**- mesačne 40,- EUR, elektrina**  
vždy **dopredu do 15. dňa príslušného mesiaca**, na účet prenajímateľa v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Brezno, č. ú. 2002126001/5600, IBAN SK09 5600 0000 0020 0212 6001 alebo do pokladne Obecného úradu v Heľpe.
5. **Vyúčtovanie platieb el. energie, vodného sa uskutočňuje na základe rozpočítania celkových nákladov v objekte na príslušnú prevádzku podľa odpočtu stavu na podružných meradlách. Prenajímateľ vystaví vyúčtovaciu faktúru do 30 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľmi poskytovaných služieb.**
6. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie nákladov preukázať.
7. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde na základe uznesenia obecného zastupiteľstva k zmene zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Heľpa, ktorým sa bude meniť aj výška nájomného, je prenajímateľ v súlade s touto zmenou výšku nájomného upraviť. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa.

## **Čl. XII.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru zaniká
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV bod 1., ak sa neuplatní postup podľa čl. IV bod 2. ,
  - b) výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje body 3, 9, 12,13, 14 a 15 článku VI. zmluvy a článok VIII. zmluvy
  - c) výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje body 1 a 2 článku V. zmluvy,
  - d) smrťou nájomcu, ak dedičia do 30 dní od smrti nájomcu neoznámia prenajímateľovi svoj záujem pokračovať v nájme.
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca je viac ako 3 mesiace v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb,
  - c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo klud v prenajatom priestore a okolí,
  - d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
  - e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal.

3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.
5. V prípade porušenia článku III. bod 2, 3 a 4 tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť a to po predchádzajúcej písomnej výzve na odstránenie nedostatkov. V tomto prípade nemá nájomca právo na úhradu nákladov spojených s technickým zhodnotením a rekonštrukciou nehnuteľnosti. Odstúpenie je účinné dňom doručenia prenajímateľovi.

### **Čl. XIII. Spoločné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú usporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

### **Čl. XIV. Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia. Nájomca začína platiť nájomné za uvedené nebytové priestory **od 1. marca 2023**.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.
5. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú

najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

6. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu okrem zmien, ktoré si v zmysle tejto zmluvy písomný dodatok nevyžadujú .
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje vo dvoch rovnopisoch, z toho jeden exemplár pre každú zmluvnú stranu.

V Heľpe 28.2.2023

.....  
Prenajímateľ  
Obec Heľpa  
Miroslav Lilko – starosta obce

.....  
Nájomca  
Eva Cerovská