

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových**  
**priestorov v platnom znení**  
**(ďalej len "Zmluva")**

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ**

**Názov** : **Obec Spišský Hrhov**  
**Sídlo** : **SNP 10, 053 02 Spišský Hrhov**  
**IČO** : **00329592**  
**DIČ** : **2020717853**  
**Bankové spojenie** : **VÚB banka, a.s.**  
**IBAN** : **SK32 0200 0000 0009 2602 8592**  
**Zastúpený** : **Mgr. Zuzana Kučerová, starostka obce**  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca**

**Obchodné meno/Názov** : **KOLESKO s.r.o.**  
**Sídlo/Miesto podnikania** : **Pisarovská 425/76, 053 02 Spišský Hrhov**  
**IČO** : **55350216**  
**DIČ** : **2121959939**  
**Bankové spojenie** : **Prima banka**  
**IBAN** : **SK07 5600 0000 0099 8972 8001**  
**Zastúpený** : **Jana Eliašová**  
**Mária Wagnerová**  
**Zapísaný** : **Obch. reg. Okr. Súd Košice I, vl. č. 56462/V**  
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo každý samostatne ako „**Zmluvná strana**“, v príslušnom gramatickom tvare)

prehlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „**Zmluva**“):

**Článok II.**  
**Predmet zmluvy**

2.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu špecifikovaný v článku III. ods. 1 a 2 tejto Zmluvy do užívania Nájomcovi a so záväzkom Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu odplatu (nájomné).

**Článok III.**  
**Predmet nájmu**

3.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory pozostávajúce zo štyroch vedľajších miestností, a to:

- miestnosť č. 1 (chodba) o výmere 7 m<sup>2</sup>,
- miestnosť č. 2 o výmere 41 m<sup>2</sup>,
- miestnosť č. 3 o výmere 15 m<sup>2</sup>
- miestnosť č. 4 o výmere 2 m<sup>2</sup>

nachádzajúcich sa na prízemí budovy – zapísanej v KN ako rodinný dom, súpisné číslo 3, postaveného na pozemku - parcela registra „C“, parcelné číslo 190/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 282 m<sup>2</sup>, zapísaného v liste vlastníctva č. 1128, vedenom Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom pre okres Levoča, obec Spišský Hrhov, katastrálne územie Spišský Hrhov (ďalej len ako „Predmet nájmu“).

3.2 Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi Predmet nájmu za dohodnutú odplatu podľa čl. IV tejto Zmluvy, aby ho Nájomca po dohodnutú dobu a dohodnutým spôsobom užíval, za účelom zriadenia a prevádzkovania obchodných priestorov. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude využívať výlučne na uvedený účel po celú dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.

3.3 Nájomca berie do užívania Predmet nájmu dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a zaväzuje sa platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné v dohodnutej výške a spôsobom určeným v tejto Zmluve.

3.4 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave, v akom sa Predmet nájmu nachádza v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, vhodnom na dohodnuté užívanie. Nájomca zároveň podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že s právnym i faktickým stavom Predmetu nájmu je riadne oboznámený a Predmet nájmu preberá do užívania v tomto stave.

3.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že nájom Predmetu nájmu bol riadne prejednaný a schválený na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Spišskom Hrhove dňa 27.04.2023 Uznesením č. 17/2023.

#### **Článok IV.**

##### **Nájomné a úhrada nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu**

4.1 Cena nájmu za Predmet nájmu uvedený v článku III. bod 3.1 tejto Zmluvy je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Spišský Hrhov.

4.2 Výška nájomného za Predmet nájmu je nasledovná:

<b>Predmet nájmu</b>	<b>Výška nájmu v EUR / rok</b>
Predmet nájmu	200,- EUR/mesiac

#### **Článok V.**

##### **Platobné podmienky**

5.1 Nájomné podľa článku IV. bude hradené Prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na bankový účet, ktorý Prenajímateľ počas trvania nájomného vzťahu oznámi Nájomcovi v príslušnej faktúre.

5.2 Splatnosť nájomného bude ročne vždy k 15. januáru kalendárneho roku, za ktorý sa nájomné platí na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorá bude spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu.

- 5.3 Po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto Zmluvy bude prvý krát nájomné resp. jeho alikvotná časť za prvý rok trvania tejto Zmluvy fakturované ku 15. dňu kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom táto Zmluva nadobudne účinnosť. Každé ďalšie nájomné za nasledujúce roky trvania tejto Zmluvy bude splatné podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy.
- 5.4 Ak Nájomca neuhradí riadne vystavenú a doručенú faktúru včas, a to aj napriek osobitnej písomnej výzve Prenajímateľa na úhradu dlžnej sumy v ním stanovenej dodatočnej lehote nie kratšej ako 30 dní od uplynutia splatnosti nájomného, bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške z neuhradenej dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania nasledujúci po uplynutí dodatočnej lehoty až do dňa úplnej úhrady zmeškaného nájomného.
- 5.5 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi dojednané nájomné bez akéhokolvek práva na zrážky alebo jednostranné započítanie akejkoľvek pohľadávky zo strany Nájomcu.
- 5.6 Platby za spotrebu vody, v Predmete nájmu bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi
- 5.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť, prípadne znížiť cenu vody, v prípade, ak dôjde k zvýšeniu, resp. zníženiu cien za uvedené energie zo strany ich dodávateľov. Zvýšenie resp. zníženie ceny dodávaných energií Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi pričom zmeny cien energií je Prenajímateľ povinný Nájomcovi preukázať najneskôr spolu so zaslaním písomného oznámenia.
- 5.8 Prenajímateľ nie je zodpovedný za prerušenie, nedodanie alebo menej kvalitné dodanie energií a ostatných služieb ani za takto spôsobené škody v prípade, ak také prerušenie, nedodanie alebo menej kvalitné dodanie sám nespôsobil. Nájomca nie je oprávnený z tohto dôvodu k akejkoľvek zľave na nájomnom, ani odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 5.9 Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelný odvoz odpadov z Predmetu nájmu vzniknutých v súvislosti s prevádzkovaním jeho podnikateľskej činnosti.

## **Článok VI. Doba nájmu**

- 6.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu štyroch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

## **Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 7.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy neprebíha žiadne konanie u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy.
- 7.2 Prenajímateľ oboznámil Nájomcu so skutočným a právnym stavom Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po vzájomnej dohode prístup na Predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto Zmluvy.

- 7.3 Prenajímateľ sa zaväzuje zaistiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon práv Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov tak, aby bolo možné dosiahnuť účel nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.
- 7.4 Prenajímateľ nezodpovedá za zabezpečenie vnútornej ochrany Predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vnútornú ochranu Predmetu nájmu.
- 7.5 Nájomca je povinný zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie do Predmetu nájmu pred poškodením, odcudzením, stratou alebo zničením. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré z tohto titulu vzniknú Nájomcovi.
- 7.6 Nájomca je povinný hradiť všetky poplatky, náklady a iné výdavky súvisiace s jeho vlastnou podnikateľskou činnosťou.
- 7.7 Nájomca je pri užívaní Predmetu nájmu povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval tretie osoby a Predmet nájmu užívať šetrne tak, aby nebol narušený jeho stavebno-technický stav a nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu. Nájomca nesmie Predmet nájmu užívať k nepovoleným a zakázaným činnostiam, a je povinný Predmet nájmu užívať tak, aby nebol poškodený majetok Prenajímateľa a majetok a zdravie tretích osôb.
- 7.8 Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody, ktoré na Predmete nájmu resp. inom majetku Prenajímateľa vzniknú následkom prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou, ako aj tretími osobami, ktoré vykonávajú činnosť pre Nájomcu.
- 7.9 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu ani akúkoľvek jeho časť ďalej poskytnúť do užívania akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu zakladá pre Prenajímateľa dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 7.10 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť založiť, scudziť, ani inak zaťažiť akýmkoľvek právami tretích osôb. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu zakladá pre Prenajímateľa dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 7.11 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi tak, aby pri jeho užívaní nedošlo ku škode na Predmete nájmu či jeho nadmernému opotrebovaniu spôsobenému nedbalosťou alebo hrubým zaobchádzaním zo strany Nájomcu. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu, vrátane škody na Predmete nájmu spôsobenej činnosťou Nájomcu a/alebo ním poverenou osobou príp. akýmkoľvek jeho subdodávateľom. V prípade hrozby vzniku škody Nájomca povinný tejto škode zabrániť. V prípade porušenia týchto povinností sa Nájomca zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky, konania alebo opomenutia takého konania, na ktoré bol Nájomca povinný.
- 7.12 V prípade vykonania akejkoľvek zmeny, úpravy alebo opravy na Predmete nájmu bez predošlého písomného súhlasu Prenajímateľa nemá Nájomca vo vzťahu k Prenajímateľovi právo na úhradu nákladov s tým spojených a je zároveň povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu tým spôsobenú. V prípade potreby a/alebo nutnosti vykonania technických prehliadok, revízií, odborných skúšok alebo inej kontroly vo vzťahu k majetku Prenajímateľa, tieto zabezpečuje Prenajímateľ na svoje náklady, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. O vykonaní technických prehliadok, revízií, odborných skúšok alebo inej kontroly vo vzťahu k majetku Prenajímateľa informuje Prenajímateľ Nájomcu aspoň 2 pracovné dni vopred. Ak Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu nezabezpečí vykonanie technických

prehliadok, revízií, odborných skúšok alebo inej kontroly vo vzťahu k majetku Prenajímateľa v zmysle všeobecne záväzných platných právnych predpisov, je Nájomca oprávnený tieto zabezpečiť samostatne, pričom má nárok na úhradu nákladov preukázateľne a účelne vynaložených na tento účel, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

7.13 Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške podľa článku IV. tejto Zmluvy riadne a včas, v súlade s platobnými podmienkami dohodnutými Zmluvnými stranami v tejto Zmluve.

7.14 Nájomca na vlastné náklady zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na ochranu majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

7.15 Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky skutočnosti, ku ktorým došlo po uzatvorení tejto Zmluvy a ktoré by mohli mať vplyv na plnenie tejto Zmluvy, a to bezodkladne, najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa vzniku týchto skutočností.

## **Článok VIII. Zánik nájomného vzťahu**

8.1 Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa môže skončiť:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou Zmluvnej strany z dôvodov stanovených v príslušných ustanoveniach zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení,
- d) písomným odstúpením od tejto Zmluvy, ak toto právo Zmluvnej strane vyplýva z niektorého ustanovenia tejto Zmluvy.

8.2 Výpovedná lehota v prípade výpovede je rovnaká pre Prenajímateľa i Nájomcu a to tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. V prípade výpovede Zmluvy zmluvný vzťah zaniká uplynutím výpovednej doby.

8.3 Okrem prípadov, kedy právo na odstúpenie od tejto Zmluvy vyplýva Prenajímateľovi z iných ustanovení tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť z dôvodu podstatného porušenia ustanovení tejto Zmluvy, najmä ak:

- a) Nájomca nevyužíva Predmet nájmu na dohodnutý účel;
- b) je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a neuhradil nájomné v zmysle tejto Zmluvy ani na základe výzvy, v dodatočnej, Prenajímateľom mu poskytnutej lehote nie kratšej ako 30 kalendárnych dní od uplynutia splatnosti nájomného; Právo Prenajímateľa na úroky z omeškania príp. nárok na náhradu spôsobenej škody tým nie sú dotknuté;

8.4 Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak Prenajímateľ dlhodobo alebo opakovane nezabezpečuje Nájomcovi riadny výkon jeho práv vyplývajúcich mu z tejto, a k náprave tohto stavu nedôjde ani po uplynutí primeranej lehoty, ktorú je Nájomca povinný Prenajímateľovi poskytnúť v písomnom oznámení.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

- 9.1 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu ani prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 9.2 Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody Zmluvných strán písomným dodatkom k Zmluve, ktorý musí byť podpísaný obomi Zmluvnými stranami.
- 9.3 Doručovanie medzi Zmluvnými stranami sa uskutočňuje na adresy alebo kontaktné spojenia uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvná strana, u ktorej došlo k zmene sídla alebo adresy alebo iných kontaktných údajov na doručovanie, je povinná o tejto zmene písomne informovať druhú Zmluvnú stranu. Do splnenia tejto povinnosti môže druhá Zmluvná strana platne doručovať na jej poslednú známu adresu alebo posledné známe kontaktné spojenie (uvedené v zmluve alebo podľa posledného oznámenia zmeny). Písomnosti podľa tejto Zmluvy sa doručujú doporučeným listom na posledné známe adresy Zmluvných strán. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, s poznámkou poštového úradu: „*adresát odmietol prevziať*“, alebo iným textom poznámky poštového úradu s rovnakým významom; a tiež ak sa doporučená zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená – dňom vrátenia sa zásielky odosielateľovi; ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 9.4 Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 9.5 Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, najmä Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Zmluvné strany sú povinné si navzájom poskytnúť súčinnosť za účelom dosiahnutia účelu tejto Zmluvy a plnenia jej podmienok.
- 9.7 Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre Prenajímateľa a jedného vyhotovenia pre Nájomcu.
- 9.8 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami. Táto Zmluva je s odkazom na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou Zmluvou a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
- 9.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v tejto Zmluve, ktoré identifikujú jednotlivú Zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 9.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Spišskom Hrhove, dňa 02.05.2023

Spišskom Hrhove, dňa 02.05.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**Obec Spišský Hrhov**  
Mgr. Zuzana Kučerová, starostka obce

.....  
**KOLESKO s.r.o.**  
Konateľ – Jana Eliašová

.....  
**KOLESKO s.r.o.**  
Konateľ – Mária Wagnerová