

**Zmluva  
o nájme nebytového priestoru a hnutelných vecí**

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

na strane jednej:

**1. Obec:** Obec Muráň  
**Sídlo:** Obecný úrad, 049 01 Muráň 329  
**Zastúpený:** Ing. Roman Goldschmidt – starosta obce  
**IČO:** 00328537  
**DIČ:** 2020724717  
**Bankové spojenie:** Prima banka, a.s. Revúca  
**IBAN:** SK23 5600 0000 0020 0378 6001

ďalej len **prenajímateľ**

a na strane druhej:

**2. Obchodné meno:** Mariana Fabová  
**Sídlo:** Muráň 354  
**r.č.** [redacted]  
**Zastúpený:** Mariana Fabová  
**Bankové spojenie:** SLSP  
**IBAN:** [redacted]

ďalej len **nájomca**

**Čl. I.  
Predmet nájmu nebytových priestorov**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom časti nehnuteľnosti – **Bytového domu v Muráni**, zapísanej na liste vlastníctva 778, parcela č. 125/4 ako nebytový priestor.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. zmluvy pozostávajúce z :

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| • Prevádzkových priestorov | 17,77 m <sup>2</sup> |
| • Ostatné priestory        | 14,75 m <sup>2</sup> |
| <hr style="width: 100%;"/> |                      |
| • Spolu:                   | 32,52 m <sup>2</sup> |

Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 32,52 m<sup>2</sup>.

**Čl. II.  
Účel nájmu**

1. Prenajatý nebytový priestor bude nájomca využívať na nasledujúci účel: Kaderníctvo.
2. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na vyššie uvedený účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu.

### Čl. III

#### 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. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcom po celú dobu trvania nájomného vzťahu s ohľadom na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstupovať do predmetu nájmu *so súhlasom/ v sprievode* nájomcu, alebo ním poverenej osoby za účelom vykonania kontroly dodržania podmienok tejto zmluvy, ako i uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu v bežných prevádzkových hodinách nájomcu.  
Okrem týchto prípadov je prenajímateľ, alebo ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu len vo výnimočných prípadoch, ak si to vyžaduje havarijný stav. O tom musí nájomcu bezodkladne informovať.  
Po dohode s nájomcom sú prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnení vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu mimo prevádzkový čas nájomcu a v jeho neprítomnosti, ak si to vyžaduje uskutočnenie opráv alebo úprav zo strany prenajímateľa.

### Čl. IV

#### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Zároveň je povinný uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa nižšie uvedených ustanovení tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním, bežnú údržbu a upratovanie predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a schodnosť chodníkov priliehajúcich k nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie požiadaviek a povinností vyplývajúcich zo:
  - zákona č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov
  - zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a Zákonníka práce
  - iných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa k bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci
  - všeobecne záväzných právnych predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy
5. Povinné revízie a údržbu protipožiarnych zariadení bude vykonávať prenajímateľ.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby, alebo sa dohodnúť na zabezpečení tejto služby s prenajímateľom. V prvom uvedenom prípade je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má prenajímateľ previesť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr v lehote ôsmich dní, akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho názvu, sídla, identifikačných údajov, štatutárnych zástupcov, alebo bankového spojenia. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomnosti a iných úkonoch vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

9. 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.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný do troch 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.
11. 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. V. Nájomné.**

1. Nájomné sa vypočíta vynásobením nájomného za meter štvorcový prenajímanej plochy a celkovou plochou predmetu nájmu.
2. Výška ročného nájomného je stanovená dohodou na **11,48- €/m<sup>2</sup>** čo celkom predstavuje sumu **373,32 €/rok** (slovom: Tristosedemdesiattri eur 32/100 ).
3. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby (telefón, internet), ktoré si bude nájomca uhrádzať sám.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa platí.
5. Nájomca je tiež povinný uhrádzať platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Uvedené platby zahŕňajú platby za dodávku médií (elektriny, plynu, teplej a studenej vody, tepla) pre predmet nájmu. Náklady na uvedené služby bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi na základe dodávateľských faktúr, pričom nájomca sa zaväzuje hradiť tieto platby podľa skutočnej spotreby.
6. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi nové sídlo, za účelom vyúčtovania platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Pri omeškaní s platbou nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej nariadením Vlády SR č. 87/1995 Z.z.. Úroky z omeškania sú splatné do 5 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie tam stanoveným spôsobom.
8. 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. Obdobne je prenajímateľ 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.
9. Úprava výšky nájomného a zálohových platieb sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie nákladov preukázať.
10. Prenajímateľ umožní nájomcovi na požiadanie nahliadať do dokladov tvoriacich podklady pre vyúčtovanie nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

## **Čl. VI. Zábezpeka**

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa návratnú zálohovú platbu (ďalej len „zábezpeka“) vo výške 2. mesačného nájomného. Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítat pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku.  
**2.**
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca riadne a včas odovzdal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

## **Čl. VII. 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 so súhlasom prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej siete pred preťažením.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný s ohľadom na bežné opotrebenie. Nájomca nie je povinný odstrániť zmeny a úpravy so zachovaním ktorých vysloví prenajímateľ súhlas. Prenajímateľ v takom prípade uhradí nájomcovi hodnotu, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v dôsledku vykonaných zmien a úprav.
4. Predchádzajúci súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia (tabule a pod.).
5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

## **Čl. VIII. Podnájom.**

1. Odovzdať predmet nájmu do podnájmu inej osobe je nájomca oprávnený len na základe písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

## **Čl. XI. Zodpovednosť za škodu.**

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody.
2. Nájomca je povinný do 5 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 osôb, 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 nezavahuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

#### Čl. X.

##### Trvanie zmluvy.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1.1.2025 do 31.12.2030**
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak
  - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
  - b) nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platbou nájomného a platieb spojených s užívaním predmetu nájmu
  - c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa hrubo porušujú poriadok, alebo klud v prenajatom priestore a okolí
  - d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza premet nájmu, alebo zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
  - e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa
  - f) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
  - a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým užívania na dohodnutý účel
  - c) prenajímateľ porušil svoju zmluvnú povinnosť preukázať odôvodnený nárast nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu podľa čl. V bod 7 tejto zmluvy.
  - d) ak prenajímateľ neudržiava predmet nájmu v stave spôsobilom užívania na dohodnutý účel, a zmluvné strany sa nedohodli inak
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
5. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.
6. Predĺženie zmluvy - je možné ustanoviť, že ak nedôjde do istého dátumu k písomnému prehláseniu jednej zo zmluvných strán, že trvá na ukončení zmluvy v zmysle bodu 1 tohto článku, má sa za to, že zmluva sa predlžuje o istú dobu.

**Čl. XI.**  
**Záverečné ustanovenia.**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zo zmluvných strán. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1 a 2.
2. Akékoľvek dodatky, alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien uvedených v čl. V bod 7 tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Muráni dňa 31.01.2025

**OBEC MURÁN**  
186 28537

\_\_\_\_\_  
prenajímateľ

\_\_\_\_\_  
nájomca