

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2023  
uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.  
o nájme a podnájme nebytových priestorov**

**medzi**

**Obec Veličná**

zastúpené: Ing. Daniel Laura  
IČO: 00314960  
DIČ: 2020561895  
Číslo účtu:  
Účet je vedený: VÚB, a.s.  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Inštitút pre sociálny rozvoj a ďalšie vzdelávanie**

Sídlo: Vyšnokubínska 269/149  
026 01 Dolný Kubín  
zastúpený: .....Bachyncová Giertliová  
IČO: 50708694  
DIČ: 2120740666  
Číslo účtu:  
Účet je vedený:  
(ďalej len „nájomca“)

**I. Predmet zmluvy**

1. Predmetom tohto právneho vzťahu je prenajatie nebytových priestorov v objekte prenajímateľa - bývalý obecný úrad, súpisné číslo 164 o výmere 20,706 m<sup>2</sup>. Účelom nájmu je využívať uvedené časti objektu ako: kancelárske priestory.
2. Spolu s prenajatými priestormi prenajímateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať vchod do budovy a spoločné chodby, vrátane sociálneho zariadenia atď. Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajímateľa alebo návštevníkov. Možnosť užívať spoločné priestory nezakladá pre nájomcu žiadny právny nárok a prenajímateľovi z toho nevyplýva žiadna právna ani iná povinnosť voči nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek rozhodnúť o znížení rozsahu spoločných priestorov alebo na základe samostatného právneho vzťahu umožniť dočasné alebo trvalé užívanie spoločných priestorov, alebo akejkolvek časti spoločných priestorov treťou osobou. Rovnako je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov, vrátane zmien vchodov, ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov.

**II. Účel nájmu**

1. Nájomca bude priestory špecifikované v článku I. bod 1. a 2. tejto zmluvy používať výlučne na tento účel.
2. Nájomca môže zmeniť účel nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

**III. Doba nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.06.2023** do **31.05.2029**.

**IV. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške: **1m<sup>2</sup>/rok/17,-€, ročné nájomné 352,00 €**.

2. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskoršie do 15. dňa príslušného mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného, čo predstavuje čiastku 11 x 29,33 a 1 x čiastku 29,37 € na účet prenajímateľa - **SK 16 0200 0000 0000 2312 5332, VS: 012023**

3. Nájomca sa zaväzuje hradiť obci Veličná miestny poplatok za komunálne a drobné stavebné odpady v zmysle platnej legislatívy obce Veličná.

4. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného v dohodnutej lehote splatnosti, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy, so zaplatením ktorej je nájomca v omeškaní, a to za každý deň omeškania.

5. Predpokladom pre platenie nájomného je táto zmluva. Prenajímateľ nie je povinný vystaviť nájomcovi faktúru.

6. Ku dňu účinnosti tejto zmluvy zloží nájomca v hotovosti k rukám prenajímateľa kauciu vo výške dvojmesačného nájomného. Táto kaucia bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi. Prenajímateľ si vyhradzuje právo požiť kauciu na úhradu eventuálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Úroky z kaucie prináležia prenajímateľovi.

7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že cena nájmu platná k 31. 12. bežného roka sa každoročne automaticky zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 1. 1. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie ročného nájomného, oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení oznámenia.

## V. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb:

- za elektrickú energiu: 20,00 €/mesačne (záloha vypočítaná podľa skutočne spotrebovanej elektrickej energie za predchádzajúci rok )

- za odber plynu: 50,00 €/mesačne

- za odber vody 10,00 €/mesačne

2. Zálohové platby, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., **číslo účtu: SK ....., VS: 012023**, do poznámky pre príjemcu uviesť názov spoločnosti, mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Ak sa platby nebudú nachádzať na uvedenom účte, môže prenajímateľ nájomcu odpojiť od dodávky elektrickej energie, pričom náklady na opätovné zapojenie bude znášať nájomca.

3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (článok IV bod 2)

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.

5. Skutočné náklady za elektrickú energiu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.04. a v lehote 30 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh.

## VI. Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy ak sa účastníci nedohodnú inak.

3. Pre prípad, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu založeného touto zmluvou odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi

nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť prenajatý nebytový priestor do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu.

## VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
9. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel uvedený v zmluve. Termín prehliadky nebytových priestorov oznámi prenajímateľ nájomcovi 1 deň pred termínom vykonania prehliadky. V prípadoch, keď vec neznesie odklad je prenajímateľ oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho oznámenia termínu konania prehliadky.
10. Zmeny v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa sa rovnako vyžaduje na umiestnenie akejkoľvek reklamy, či informačného zariadenia.

## VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - a) dohodou
  - b) výpoveďou v 2-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je účinná aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude ním odmietnuté. Súčasne s výpoveďou bude doručená žiadosť o opustenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.
  - c) uplynutím dojednanej doby (platí len pre prípad, ak je nájom na dobu určitú).
  - d) odstúpením od zmluvy
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
  - b) nájomca nezaplatí nájomné uvedené v článku IV a zálohové platby za elektrickú energiu uvedené v článku V, v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ môže zmluvu vypovedať písomne s 15-dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede nájomcovi.
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr na druhý deň po skončení trvania tejto nájomnej zmluvy. Ak nájomca poruší túto povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý aj začatý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. V prípade, že nájomca nevyprace priestor do 5 kalendárnych dní, prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu a to na náklady prenajímateľa.

4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.

5. Zmluvné vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.

6. Výpoveďou nezaniká povinnosť nájomcu zaplatiť dlžnú čiastku.

### **IX. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

2. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že túto zmluvu a všetky dojednania z nej vyplývajúce budú považovať za dôverné a budú ich chrániť pred zneužitím tretími osobami okrem údajov, ktoré sú povinní poskytovať podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Poskytovanie údajov je podmienené prerokovaním s druhou zmluvnou stranou.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ aj nájomca.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle obce.

Vo Veličnej, dňa 31.05.2023

---

Prenajímateľ

---

Nájomca