

# Nájomná zmluva č. I/NP/2023

## I

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Obec Oščadnica**  
Nám. M. Bernáta 745  
023 O 1 Oščadnica  
IČO: 00314170  
DIČ: 2020421513  
Č.úctu: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN:Zastúpená: Ing. Marián Plevko - starosta  
obce (*d'alej len „prenajímateľ“*)

**Nájomca:** **MRS Building, s r. o.**  
023 O 1 Oščadnica 794  
IČO: 46950362  
DIČ: 2023667217  
(*d'alej len „nájomca“*)

(*prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“*)

uzatvárajú na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva v Oščadnici č. 27/2023 zo dňa 29. 06. 2023 a v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (*d'alej len „zákon o nájme“*), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (*d'alej len „Občiansky zákonník“*), zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Oščadnica, túto

**zmluvu o nájme nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa**  
(*d'alej len „zmluva“*)

## Článok II.

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce Oščadnica a to objekt č. s 794 k. ú. Oščadnica (objekt bývalej MŠ Peňovia). Výmera podlahovej plochy prízemnia objektu je 234m<sup>2</sup>, príslušného pozemku a to parcel C-KN č. 2683 o výmere 589m<sup>2</sup> a parcely C-KN 2681 o výmere 630m<sup>2</sup>.
2. Nájomca je slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa právneho predpisu Slovenskej republiky, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

### **Článok III. Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru vo vlastníctve prenajímateľa, označených v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy. Predmetom zmluvy je aj záväzok prenajímateľa zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a to zaistenie prívodu pitnej vody a odvozu použitej vody.
2. Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve (ďalej len „**predmet nájmu**“) a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu na účel podľa čl. IV. tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom podľa čl. VI. tejto zmluvy.

### **Článok IV. Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ prenájma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania činností, ktoré má nájomca zapísané v príslušnom obchodnom registri ako svoj predmet podnikania, podľa a v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi uvedenú činnosť.
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktoré si predmet nájmu prenajal.
3. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Predmet nájmu bude užívaný výlučne na nasledujúce činnosti.
  - prevádzkovanie predajne stavebného materiálu, skladové a kancelárske priestory

### **Článok V. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na základe uznesenia OZ v Oščadnici č. 27/2023 zo dňa 29. 06. 2023 z dôvodu hodného osobitného zreteľa na dobu určitú a to od 01. 07. 2023 do 30.06.2033, teda na dobu 10 rokov.

### **Článok VI. Nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prenajímateľovi za užívanie nebytového priestoru. Celková výška nájomného za rok nájmu je 4142,40 (slovom štyritisícstoštyridsaťdva eur, štyridaťcentov). Výška mesačnej splátky nájomného predstavuje sumu 345,20€(slovom: dvestodeväťdesiat eur, štyridsaťtri centov)
2. Nájomca sa zaväzuje platiť **nájomné mesačne**, a to vo výške 345,20eura. Nájomca zaplatí

nájomne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené v lehote splatnosti, ak je v celom rozsahu pripísané na účet prenajímateľa v lehote splatnosti.

3. Prenajímateľ každoročne upraví výšku nájomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pravidelnú dodávku vody.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám poverenými nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu, či parkovaniu, toto povolenie zabezpečiť.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať.
5. Prenajímateľ bude v súvislosti s poskytnutým nájomom uvedeným v tejto zmluve zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, resp. iných špecializovaných oblastí.
6. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou ods. 4 tohto článku.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie bežných údržbárskych prác v predmete nájmu, ak má nájomca nedoplatok na nájomnom až do doby ich vyrovnania.
8. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy, plní nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.

## **Článok VIII.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje
  - a) prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti

- vznikne,
- b) platiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s nájomom v dohodnutých termínoch splatnosti,
  - c) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničenie, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
  - d) nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov,
  - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,
  - f) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
  - g) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
2. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VII. ods. 6 a 8 tejto zmluvy a poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom primeranú súčinnosť. V prípade potreby výmeny zámku od predmetu nájmu je oprávnený ju vykonať len prenajímateľ.
  3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  4. Stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Prípadné stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny nebytových priestorov, ktoré vykoná nájomca, nemenia vlastnícke právo predmetu nájmu.
  5. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
  6. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
  7. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
  8. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.
  9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu.
  10. Nájomca je oprávnený chrániť prenajímaný priestor vlastným kamerovým systémom. Pri jeho montáži nesmie prísť k poškodeniu majetku prenajímateľa.

## **Článok XI**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
  - a) dohodou,

- b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
  - c) odstúpením od tejto zmluvy.
2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
  3. Každá zmluvná strana je v prípade neplnenia jednotlivých článkov zmluvy oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po doručení písomnej výpovede.
  4. V prípade nezaplatenia nájomného a ceny služieb v zmysle čl. 1 tejto zmluvy prenajímateľ má dôvod jednostranne vypovedať túto nájomnú zmluvu s jedno mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po doručení písomnej výpovede.
  5. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

## **Článok XII. Ďalšie dojednania**

1. Nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami na úseku ochrany majetku a ochrany pred požiarom a s povinnosťami nájomcov z nich vyplývajúcich.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.

## **Článok XIII Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je povinný uzavrieť len poisťku vzťahujúcu sa na škody spôsobené poškodením budovy živelnými udalosťami. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek iné škody, najmä nie za škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
2. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, vykonávanie predpísaných revízií zariadení a majetku, ako i za dostatočné vybavenie predmetu nájmu protipožiarou technikou, za tým účelom je povinný vykonávať potrebné úkony a opatrenia.
3. Nájomca je povinný v zmysle platného VZN zabezpečovať na vlastné náklady poriadok, čistotu a odpratávanie snehu v bezprostrednej blízkosti nim prenajatých nebytových priestorov a príľahlého pozemku.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady odvoz a likvidáciu ako aj prechodné uskladnenie odpadu v zberných nádobách vznikajúceho z jeho predmetu podnikania.
5. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými

ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

6. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce Oščadnica v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
8. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.

Oščadnica, dňa 30. 06. 2023

Oščadnica, dňa 30. 06. 2023

Za nájomcu:

**MRS Building s.r.o.**

DTC/2023/667217

.....  
**MRS BUILDING, s. r. o.**  
p. Gončár  
**konateľ spoločnosti**

Za prenajímateľa:

  
**Obec Oščadnica**  
Ing. Marián Plevko  
**Starosta obce**