

**Zmluva o nájme nebytových priestorov a o úprave iných práv a povinností  
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov a v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení**

**(ďalej len „zmluva“)**

**Článok I.**

**Zmluvné strany**

Prenajíateľ: Obec Stará Bystrica  
V zastúpení: PhDr. JUDr. Ján Podmanický, PhD., starosta obce  
Sídlo: Obecný úrad Stará Bystrica 537, 023 04 Stará Bystrica  
IČO: 00314307  
DIČ: 2020553282  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
Číslo účtu: SK34 5600 0000 0002 0743 3006

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Pavlína Bačová  
Sídlo: Hviezdoslavova 219, 024 01 Kysucké Nové Mesto  
IČO: 46 877 894  
DIČ:  
IČ DPH: SK1085356877  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
Číslo účtu: SK96 1100 0000 0029 2188 4380

(ďalej len „nájomca“)

**Článok II.**

**Predmet nájmu**

- 1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove Kultúrneho domu č. s. 466, suterén, na pozemku KN-C č. 1428/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1157 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 805, k. ú. Stará Bystrica, obec Stará Bystrica o celkovej výmere 128,40 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“). Predmet nájmu je bližšie určený v pôdoryse suterénu Kultúrneho domu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

**Článok III.**

**Účel nájmu**

- 1) Nebytové priestory budú využité pre účely prevádzkovania kuchyne (prípravy jedál) pre účely zabezpečenia a poskytnutia stravovania účastníkov plesov, svadieb a iných

podobných spoločenských alebo kultúrnych podujatí, ktoré budú organizované v priestoroch sály Kultúrneho domu, bližšie určeného v Čl. II. tejto zmluvy.

#### Článok IV.

#### Cena nájmu

- 1) Výška nájmu sa určuje z dvoch častí, nasledovne:
  - a) Prvú časť nájomného je nájomca povinný platiť vo výške 33 €/m<sup>2</sup>/rok;  
Ročná úhrada sa vypočíta násobkom prenajatej plochy:  
Prevádzkové priestory: 128,40 m<sup>2</sup> x 33 € = 4.237,20 €/rok  
Mesačné nájomné predstavuje sumu 353,10 €.
  - b) Druhú časť nájomného je nájomca povinný platiť v závislosti od typu podujatia, pre ktoré využíva predmet nájmu, a to:
    - i. Pre účely svadby 300,-- Eur/svadba
    - ii. Pre účely stužkovej, plesu 350,-- Eur/stužková, ples
    - iii. Pre účely rodinnej oslavy 150,-- Eur/rodinná oslava
    - iv. Pre účely inej akcie 150,-- Eur/iná akcia
  - c) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prioritne mesačne nájomné minimálne vo výške podľa písm. a) tohto bodu. V prípade, ak v danom mesiaci, ktorého sa dotýka splatné nájomné, bude realizovaná akcia podľa písm. b) uhradí nájomca nájomné aj podľa písm. b) tohto bodu s tým, že:
    - i. Ak výška nájomného podľa písm. b) tohto bodu za daný mesiac bude nižšia ako suma nájomného podľa písm. a) tohto bodu, doplatí nájomca okrem nájomného podľa písm. b) aj rozdiel medzi týmto nájomným a nájomným podľa písm. a) tak, aby výsledná suma mesačného nájomného bola minimálne vo výške uvedenej v písm. a) tohto bodu alebo
    - ii. Ak výška nájomného podľa písm. b) tohto bodu za daný mesiac bude vyššia ako suma nájomného podľa písm. a) tohto bodu, platí nájomca nájomné len vo výške určenej ako súčet nájomného za všetky podujatia zrealizované v danom mesiaci podľa písm. b) tohto bodu. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že takto stanovené mesačné nájomné môže byť aj v sume vyššej ako mesačné nájomné podľa písm. a) tohto bodu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vždy do 15. dňa príslušného mesiaca uhradiť mesačné nájomné podľa ods. 1 tohto článku na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné v ods. 1 písm. a) alebo písm. b) tohto článku jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorazovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01.01.2025.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje pre nájomcu poskytnúť nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu
  - a) elektrická energia,

- b) vodné a stočné,
  - c) plyn,
  - d) vykurovanie,
  - e) poistenie budovy.
- 4) Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať nasledovné mesačné zálohové platby:
- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| a) elektrická energia | 50,00 €/mesačne        |
| b) vodné a stočné     | 100,00 €/mesačne       |
| c) plyn               | 200,00 €/mesačne       |
| d) vykurovanie        | 60,00 €/mesačne/paušál |
| e) poistenie budovy   | 11,60 €/mesačne/paušál |
| Spolu mesačne:        | 421,60 €               |
- 5) Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vždy do 15. dňa príslušného mesiaca uhradiť čiastku za mesačné zálohové platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 4 tohto článku na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za služby spojené s nájmom, ak dôjde k cenovým úpravám predpisov týchto služieb. Zvýšené/znížené náklady za služby spojené s nájmom je záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa o ich zvýšení/znížení.
- 6) Pre účely presného merania skutočnej spotreby služieb spojených s užívaním predmetu nájmu uvedených v ods. 4 písm. a) až c) tohto bodu je povinný nájomca vybudovať podružné merače. Prenajímateľ je povinný raz ročne po vyúčtovaní služieb spojených s užívaním predmetu nájmu uvedených v ods. 4 písm. a) až c) zrealizovať zúčtovanie reálnej spotreby a zálohových platieb za tieto služby, a to do 30 dní odo dňa doručenia ich ročného vyúčtovania zo strany ich dodávateľov. Nedoplatok vypočítaný po zúčtovaní podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku. Preplatok vypočítaný po zúčtovaní podľa tohto bodu je prenajímateľ povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania zo strany dodávateľa konkrétnej služby. Zmluvné strany sa dohodli, že za službu uvedenú v ods. 4 písm. d) a e) bude nájomca platiť len paušálny poplatok bez zúčtovania.
- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť úhrady podľa ods. 1) až 5) tohto bodu prvý krát až za mesiac 04/2024 najmä z dôvodu potreby stavebných úprav a iných prác na predmete nájmu.

#### **Článok V. Doba nájmu**

- 1) Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú od 20.01.2024 do 31.12.2033.
- 2) Nájom môže zaniknúť len:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 160/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení,

- c) výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 160/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení,
  - d) uplynutím času,
  - e) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade porušenia ktoréhokoľvek záväzku nájomcu uvedeného v čl. VI. ods. 3, ods. 4, ods. 5, ods. 7 alebo ods. 8 tejto zmluvy alebo
  - f) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu.
- 3) Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4) Odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 písm. e) tohto článku zaniká táto zmluva dňom doručenia tohto odstúpenia nájomcovi.
- 5) Odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 písm. f) tohto článku zaniká táto zmluva uplynutím jedného roka odo dňa doručenia tohto odstúpenia nájomcovi.

#### **Článok VI.**

#### **Ostatné dojednania**

- 1) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajatých priestorov, a že v takom stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
- 2) Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory iba na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 3) Nájomca každú investíciu, prípadne zásah, ktorý bude realizovať v prenajatých priestoroch (ale aj v iných častiach Kultúrneho domu, ak to bude pre riadne užívanie predmetu nájmu nevyhnutné) najmä rozvody elektriny, rozvody plynu, rozvody vzduchotechniky, rozvody kúrenia, rozvody vody a kanalizácie a zriadenie podružných meračov podľa čl. IV. ods. 6 tejto zmluvy a prípadné iné stavebné práce, bude vopred konzultovať s prenajímateľom, ktorý musí tieto investície vopred písomne odsúhlasiť nielen do ich rozsahu, umiestnenia ale aj ich ceny. Rozsah investície a cena písomne vopred odsúhlasená prenajímateľom podľa tohto bodu bude následne započítaná s nájomom. V prípade, ak by táto nájomná zmluva skončila z akéhokoľvek dôvodu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a zároveň by výška zápočtu podľa tohto bodu bola vyššia ako výška reálne splatného nájomného, je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi rozdiel medzi nákladmi vynaloženými na investície podľa tohto bodu a splatným nájomným za dobu riadneho užívania predmetu nájmu. Nájomca je povinný všetky investície a stavebné úpravy, uvedenej v prvej vete tohto odseku, zrealizovať najneskôr do 31.03.2024 tak, aby následne riadne zabezpečoval služby uvedené v účele v zmysle čl. III tejto zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný najneskôr do 31.03.2024 zabezpečiť vybavenie predmetu nájmu minimálnym štandardom vybavenia, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Hnuteľné veci tvoriace predmet tohto minimálneho štandardu vybavenia netvorí žiadnu investíciu do predmetu nájmu, náklady na ich obstaranie nebudú predmetom zápočtu s nájomom podľa tejto zmluvy a po skončení tejto zmluvy je nájomca povinný ich z predmetu nájmu odstrániť. Odstrániť ich nájomca nie je povinný iba vtedy, ak sa po skončení tejto zmluvy tak dohodne písomne s prenajímateľom.

- 5) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ vyberá za využitie sály Kultúrneho domu, ktorá však netvorí predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy, poplatok za prenájom v zmysle schváleného cenníka prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu tento poplatok kedykoľvek jednostranne meniť. Tento poplatok hradí priamo konkrétny užívateľ sály Kultúrneho domu priamo prenajímateľovi. Výška poplatku môže byť prenajímateľom počas trvania tejto zmluvy zmenená. Nájomca sa však zaväzuje, že v priestoroch sály Kultúrneho domu bude poskytovať svoje služby iba tomu užívateľovi, ktorý sa mu preukáže písomným potvrdením o úhrade vyššie uvedeného poplatku prenajímateľovi.
- 6) Nájomca je povinný zabezpečovať obvyklú údržbu prenajatých priestorov, taktiež je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch vznikli prevádzkovou činnosťou.
- 7) Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a všetky platné hygienické predpisy vzťahujúce sa na činnosť, ktorá bude prevádzkovaná v predmete nájmu v zmysle tejto zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady pred začatím činnosti v predmete nájmu súhlas na vykonávanie tejto činnosti od príslušného orgánu štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva.
- 8) Nájomca je povinný bez akýchkoľvek obmedzení umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do predmetu nájmu vrátane práva prechodu do ostatných priestorov suterénu Kultúrneho domu netvoriacich predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
- 9) Nájomca je povinný zabezpečiť, aby všetky umiestnené zariadenia a spotrebiče v predmete nájmu boli v spôsobilom technickom stave a aby na všetkých týchto zariadeniach boli pravidelne vykonávané príslušné kontroly a revízie osobami na to spôsobilými v zmysle platnej legislatívy.
- 10) Prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi úroky z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy po lehote splatnosti pri omeškaní peňažného záväzku podľa čl. IV. ods. 6 tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy po lehote splatnosti pri omeškaní peňažného záväzku podľa čl. IV. ods. 2, ods. 5 a ods. 6 tejto zmluvy.
- 11) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000 Eur za každé porušenie povinnosti uvedenej v čl. VI. ods. 3. alebo ods. 4 tejto zmluvy a zmluvnú pokutu vo výške 200 Eur za každé porušenie povinnosti uvedenej v čl. VI. ods. 5 až ods. 9 tejto zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

- 1) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach s platnosťou originálu, a to po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.
- 2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

- 3) Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Stará Bystrica dňa 11. 1. 2024 uznesením č. 1/2024, ktoré tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
- 4) Ustanovenia tejto zmluvy možno meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to výlučne vo forme písomného dodatku odsúhlaseného zmluvnými stranami, okrem prípadov, kedy zmluva predpokladá zmenu len na základe jednostranného úkonu prenajímateľa.
- 5) Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej vyplývajúcim porozumeli, pričom na znak súhlasu s jej obsahom a so skutočnosťou, že túto zmluvu neuzavreli v tiesni, pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok, ju vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1 – Pôdorys suterénu Kultúrneho domu

Príloha č. 2 – Minimálny štandard vybavenia predmetu nájmu – kuchyne

Príloha č. 3 – Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Stará Bystrica zo dňa 11. 1. 2024 č.1/2024.

V Starej Bystrici, dňa 23. 1. 2024

V Starej Bystrici, dňa 23. 1. 2024

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:

**RhDr. JUDr. Ján Podmanický, PhD.**  
starosta obce

**Ľavína Bačová**