

# **Z m l u v a**

## **č. NZ 1/2024**

**uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä § 43, § 663 až § 684 a § 720**

---

### **Čl. I.**

#### **Zmluvné strany**

**1. Obec: POLOMKA**

Sídlo: Osloboditeľov 288/12, 976 66 Polomka

Zastúpený: PhDr. Magdalénou MELAGOVOU, starostkou obce

IČO: 00 313 726

DIČ:2020461234

IČ DPH: SK2020461234

Bankové spojenie: Prima banka a.s.

Číslo účtu: SK87 5600 0000 0020 0105 1001

(ďalej len „prenajímateľ“)

**2. Obchodné meno: Pegmaver s. r. o.**

Sídlo: Ždiarska 755/32, 976 66 Polomka

IČO: 54845882

DIČ: 2121803607

IČ DPH:SK2121803607

Zastúpený: Peter Pilar

Bankové spojenie:.

Číslo účtu:

(ďalej len „nájomca“)

### **Čl. II.**

#### **Predmet nájmu**

- 1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 923 kat. územia Polomka ako dom č. súpisné 287/14 , postavený na parcele registra „C“ č. 637**

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z :1.miestnosť rozmery 5,00m x 4,50m.
3. Priestory sa nachádzajú v suteréne (pivničné priestory) budovy zdravotného strediska. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 22,5 m<sup>2</sup>.
4. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.
5. Nájom priestoru bol schválený Uznesením obecného zastupiteľstva č. 10/2024 dňa 22.02.2024.

### **Čl. III. Účel nájmu**

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu ako skladový priestor sortimentu textil-obuv.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy.

### **Čl. IV. Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - a) výpoveďou prenajímateľa, kedykoľvek aj bez udania dôvodu
  - b) výpoveďou nájomcu, kedykoľvek aj bez udania dôvodu
  - c) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - d) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu,
  - e) v súlade s § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a to 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo ak trpí užívanie prenajatého nebytového priestoru takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
  - a) ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
  - b) ak sa nájomcovi odníme taká časť prenajatého nebytového priestoru, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
6. Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

## **Čl. V.**

### **Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je 15,- EUR, slovom pätnásť eur.
2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 28,13 EUR, slovom dvadsaťosem eur 13/100. Ročné nájomné predstavuje sumu 337,50 EUR, slovom tristotridsaťsedem eur 50/100.
3. Nájomné je nájomca povinný uhradiť do 15. dňa v mesiaci na účet prenájomateľa. Podľa § 38 dodanie o nájme nehnuteľnosti zákona č. 222/2004 Z.z. o Dani z priadnej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájom nehnuteľnosti oslobodený od dane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie nákladov vykoná prenájomateľ na základe zúčtovacích faktúr od dodávateľov.
5. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenájomateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bola zvýšená miera inflácie oznámená.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse o zabezpečenie účasti nájomcu resp. zástupcu nájomcu je prenajímateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.
4. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca v prenajatých priestoroch: (napr. inštaloval telefónne linky alebo umiestnil vlastnú reklamu na fasáde budovy a na prenajatých pozemkoch. Spôsob inštalácie a umiestnenia reklamy **musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom.**)

## Čl. VII.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. 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.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.

5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, v predmete nájmu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu - len ak to zabezpečoval nájomca.
9. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
10. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
12. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu určených meradiel a spoločných odberných zariadení pri odbere elektriny a vody – konkretizovať podľa skutočného stavu pred zásahom nepovolovaných osôb. Nájomca sa zaväzuje pravidelne denne kontrolovať neporušenosť meradiel a spoločných odberných zariadení. V prípade, že dôjde k zásahu

nepovolanou osobou zaväzuje sa tento zásah okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi. V prípade sankcií dodávateľmi týchto médií za porušenie určených meradiel alebo spoločných odberných zariadení, zaväzuje sa nájomca zaplatiť sankcie vyúčtované dodávateľmi príslušných služieb.

15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu ( napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu, vymalovať hygienickým bielym náterom a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromer, plynomer a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.
17. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

## **Čl. VIII.**

### **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. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.

3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

## **Čl. IX.**

### **Zmluvné pokuty, úroky**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 0,- EUR za porušenie bodov článku V. a VII. zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením bodov článku V a VII. zmluvy, ktorá prevyšuje dojednanú zmluvnú pokutu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovaného nájomného a služieb zmluvnú pokutu 0 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia.

## **Čl. X.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne Občiansky zákonník.
2. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods.1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t. j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z toho po jednom pre každú zmluvnú stranu.

8. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia v registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky. Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z tejto povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia jej účinnosti.
9. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
10. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
11. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
12. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Polomke dňa:

V Polomke dňa:

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca