

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

### Prenajímateľ:

#### COOP Jednota Liptovský Mikuláš, spotrebné družstvo

Sídlo: ul. 1. mája 54, 031 25 Liptovský Mikuláš

V zastúpení: Ing. Ján Šlauka – predseda predstavenstva  
Ing. Iveta Ághová – podpredsedníčka predstavenstva

IČO: 00 168 963

IČ-DPH: SK 2020428762

Bankové spojenie: VÚB, a.s., IBAN: SK72 0200 0000 0000 0011 5342

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Dr, vložka č.: 71/L

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### Nájomca:

Obchodné meno : **Obec Klenovec,**

Sídlo : Námestie K. Salvu č. 1, 980 55 Klenovec

V zastúpení : Mgr. Katarína Pribilincová – starostka obce

IČO : 00318850

DIČ : 2021230255

Bankové spojenie : č. účtu IBAN : SK44 0200 0000 0000 20526392

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

## I.

### PREDMET ZMLUVY

1. COOP Jednota Liptovský Mikuláš, spotrebné družstvo - vlastník (ďalej len „prenajímateľ“) ponecháva nájomcovi do užívania **nebytové priestory v obci Klenovec na ulici 9. Mája 661, bývalá predajňa potravín - č. 410, parcela registra C – KN parcelné číslo 363 o výmere 169 m<sup>2</sup>, a bývalá prevádzka pohostinstva o výmere 50**

m<sup>2</sup>(vid.príloha); budova zapísaná na LV č. 1651, okres Rimavská Sobota, obec Klenovec, katastrálne územie Klenovec .

2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory výhradne za účelom **skladovacích priestorov**.
3. Uvedenú časť nehnuteľnosti ponecháva prenajímateľ na dobu neurčitú , a to od termínu:

## II.

### NÁJOMNÉ

1. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné, ktoré bolo stanovené a dohodnuté s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob užívania nasledovne:

Ročné nájomné celkom:				
<b>Mesačné nájomné za neby- tové priestory celkom:</b>	€	% DPH	DPH	spolu
	150,-	-	-	150,-

2. Vypočítané nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom vyplatí nájomca prenajímateľovi do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy, V- symbol: číslo faktúry za nájom.
3. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upraviť jedenkrát ročne o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci kalendárny rok a túto skutočnosť písomne oznámiť nájomcovi, najneskôr pri fakturácii v mesiaci marec (pri mesačnom zúčtovaní nájomného) a v mesiaci apríl (pri štvrtročnom zúčtovaní nájomného). Nájomca s takouto jednostrannou úpravou výšky nájomného súhlasí. Úprava sa vykoná spätne k 01.01. daného kalendárneho roka, pričom vyúčtovanie za mesiace január a február sa vykoná súčasne s faktúrou za mesiac marec (pri mesačnom zúčtovaní nájomného) a za mesiace január, február, marec sa vykoná v mesiaci apríl súčasne s faktúrou za prvý kvartál (pri štvrtročnom zúčtovaní nájomného). Upravená výška nájomného bude zaokrúhlená na celé €, smerom nahor.

## III.

### ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

- V cene nájmu nie je zahrnutá odplata za služby – energie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- **Meranie elektrickej energie :**
- Existuje samostatné meranie – prenajímateľ prefakturuje nájomcovi prípadnú spotrebu elektrickej energie po obdržaní dodávateľskej faktúry vo výške 100%. Prenajímateľ uhradza mesačnú faktúru (fixná platba), spotreba je nulová.

- **Temperovanie plynom** počas vykurovacej sezóny bude platiť prenajímateľ. Prípadná spotreba plynu bude prefakturovaná nájomcovi.
- Vodovodná prípojka rieši **dobrávku vody** z verejného vodovodu. Vzniknutá spotreba vody po dátume odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti bude prefakturovaná nájomcovi.
- Nájomca uhradí faktúry za dobárovku elektrickej energie, plynu, vody a iné do 15 dní od obdržania faktúr.

Ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu ako vývoz komunálneho odpadu, upratovanie, deratizácia, dezinfekcia a pod. si zabezpečí nájomca na vlastné náklady s dobárovateľmi týchto služieb.

- *Odvoz odpadu:*
  - nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP-SR č. 348/2020 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z. , ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov a zákona SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo poskytovaných služieb sa zmluvné strany dohodli, že úroky z omeškania oneskorených platieb budú vymáhané na základe platných právnych predpisov.

#### IV.

#### INÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a nájomca sa zaväzuje ho na vlastné náklady udržiavať. Nájomca je povinný podľa § 13 ods. 4 písm. a/ zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov vyžiadať si posudok od príslušného orgánu .
2. Nájomca nesmie dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvná pokuta za porušenie tohto článku je 3.320,00 € a je dôvodom na okamžité ukončenie nájomného vzťahu.
3. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s uvedením rozsahu a finančného limitu vykonávaných prác. Ak by takúto opravu vykonal bez predchádzajúceho **písomného súhlasu**, nájomca je povinný uviesť veci na svoje náklady do pôvodného stavu. Nárok na úhradu prác a investícií, ktoré bez súhlasu vykonal **nemá**. Ak v dôsledku takto vykonaných zmien hrozí prenajímateľovi značná škoda, väčšia ako

1.660,00 €, je prenajíateľ oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu a povinnosť nájomcu na uvedenie vecí do pôvodného stavu tým nie je dotknuté.

Technické zhodnotenie vykonané nájomcom bude znášať nájomca, taktiež si bude uplatňovať odpisy z vykonaného technického zhodnotenia budovy v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný oznámiť prenajíateľovi výšku zostatkovej ceny, ktorú by malo technické zhodnotenie pri použití rovnomerného odpisovania podľa § 27 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.

4. V prípade nedodržania bodu 3 tohto článku bude nájomca znášať sankcie a pokuty v plnej výške uložené Daňovým úradom prenajíateľovi.
5. Nájomca umožní prenajíateľovi alebo ním splnomocnenému zástupcovi vstup do prenajatých priestorov keď o to požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym dohodnutým spôsobom.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajíateľovi **písomne** potrebu opravy budovy, ktorú má vykonať prenajíateľ, inak zodpovedá prenajíateľovi za škodu spôsobenú nesplnením si tejto povinnosti.

**Kontaktná osoba:** Iveta Astalošová, t.č. 0907 436 952, e-mail: ive-ta.astalosova@lm.coop.sk

7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie opráv.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca hradí náklady vzniknuté s obvyklým udržiavaním priestorov, ktoré vzniknú ich prevádzkou vo vyčlenenej časti alebo v časti spoločných priestorov.

Jedná sa o dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, odhmyzovanie, nátery, nátery zárubní, okien, dverí, čistenie alebo výmena podlahových vrstiev, oprava poškodených vnútorných obkladov, bežná oprava a výmena poškodených zámkov dverí, ich závesov, u okien podobné opravy uzáverov a závesov, výmena rozbitých sklenených výplní okien a dverí, opravy a údržba svietidiel, zásuviek, iných zariadení predmetov napojených na elektrické rozvody, opravy a údržba hygienických a sociálnych zariadení ako sú výtokové ventily umývadiel, pisoárov, splachovacích nádržíek, poškodených sedátok a pod., a s tým spojených ďalších úkonov, ktoré budú vyvolané prevádzkou nájomcu, vykonávať údržbu chladiarenských zariadení, elektrických a plynových spotrebičov a pod.

Nájomca je povinný zabezpečiť vymaľovanie prenajatých priestorov minimálne každé dva roky. Po skončení nájmu odovzdá nájomca priestor vymaľovaný, vyčistený a v stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Po skončení nájmu odovzdá nájomca priestor vymaľovaný, vyčistený a v stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

9. Nájomca sa zaväzuje spravovať odovzdaný majetok družstva so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať prevádzkové zariadenie v prevádzkyschopnom stave a v súlade s hygienickými predpismi a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri

práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.

10. Ak nájomca ukončí nájom, je povinný vrátiť predmet nájmu v stave spôsobilom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu predmetu nájmu alebo jeho nadmernému opotrebeniu, zodpovedá nájomca za škodu, ktorú je povinný po ohodnotení do 15 dní od obdržania faktúry uhradiť. Tým istým spôsobom zodpovedá nájomca za škodu spôsobenú stratou zariadenia, ktoré bolo predmetom nájmu.
11. Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na fasáde budovy a v budove spôsobom a na mieste dohodnutom s prenajímateľom.
12. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov ( obchodné meno, sídlo zodpovedného zástupcu, IČO, zmena neplatcu DPH na platcu DPH, telefónny kontakt a pod.) Zmluvná pokuta za porušenie tohto článku je 332,00 €.

## V.

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný starať sa o bezpečnú prevádzku **všetkých technických zariadení** elektrických, tlakových, plynových a zdvíhacích. Prevádzkovanie a obsluhu technických zariadení je nájomca povinný zabezpečiť odborne spôsobilými pracovníkmi v zmysle vyhlášky MPSVR SR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú **podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými** a ktorou sa ustanovujú **technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia**.
2. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a objektoch zabezpečovať **ochranu pred požiarmi** v zmysle Druhej časti (§ 4 až § 13) **zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov** a **vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov** a ostatných právnych predpisov.

Okrem iného je nájomca povinný:

- zabezpečiť inštaláciu hasiacich zariadení v potrebnom množstve a druhoch a udržiavať ich v akcieschopnom stave, zabezpečovať riadne pravidelné kontroly týchto zariadení v zmysle vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov a vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov,
- pri inštalácii a používaní lokálnych spotrebičov a zdrojov tepla (vykurovacie telesá a systémy všetkých druhov, elektrické variče a pod.) dodržiavať ustanovenia **vyhlášky MV SR č. 401/2007 Z. z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového spotrebiča, elektrotepelného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania** a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol,
- oznamovať bezodkladne prenajímateľovi a príslušnému okresnému riaditeľstvu Ha-

sičského a záchranného zboru každý požiar, ktorý v prenajatom objekte vznikol,

- oznamovať bezodkladne prenajímateľovi závady alebo iné skutočnosti, ktoré by mohli bezprostredne viesť k vzniku požiaru a ktoré nie je schopný vo vlastnej kompetencii odstrániť.

## VI.

### POISTNÉ

1. Nájomca týmto potvrdzuje, že bol oboznámený s ustanoveniami **poistnej zmluvy**, ktorá sa vzťahuje na poistenie predmetu nájmu. Vzniknuté poistné udalosti bude nájomca hlásiť prenajímateľovi – ihneď, najneskôr do 2 dní od poistnej udalosti.
2. V poistných prípadoch – živel, vodovody, si nájomca uplatní vzniknutú škodu do 30 dní od poistnej udalosti predložením dokladov za opravu prenajímateľovi, ktorý postúpi škodu na likvidovanie do poisťovne. Po preplatení poisťovňou prenajímateľ vyrovná nájomcovi do 30 dní od obdržania platby.
3. Nájomca sa týmto zaväzuje v lehote do 15 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy **uzavrieť s poisťovňou poistnú zmluvu** na zabezpečenie svojho majetku ( tovaru, zariadenia), ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch – **proti odcudzeniu**.
4. Pri krádeži vlámaním záujem páchatel'a smeruje k odcudzeniu tovaru a obchodného zariadenia, a pritom sa poškodí aj súčasť budovy. Pri poškodení budovy je nájomca povinný zabezpečovať jej opravu na vlastné náklady. Doklady za opravu predloží poisťovni kde má poistené zásoby, lebo poisťovňa je povinná plniť aj za poškodenie alebo zničenie poistnej veci, resp. stavebnej súčasti, ktorej obsah je poistený. V prípade, že toto poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch nájomca **proti odcudzeniu neuzavrie, zaväzuje sa** uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vlámaním alebo pokusom o vlámanie na prenajatom objekte vznikne. Ak škodu na budove a prenajatom zariadení po vlámaní odstráni sám, nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov z dôvodu, že **nezabezpečil vyššie uvedené poistenie**.

## VII.

### SKONČENIE NÁJMU

#### 1. Nájom zaniká:

a/ písomnou **dohodou** obidvoch zmluvných strán – kedykoľvek;

b/ písomnou **výpoveďou** ktorejkoľvek zo zmluvných strán – **bez udania dôvodu** s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

c/ **ihneď** - písomnou výpoveďou, a to z nasledujúcich dôvodov :

**zo strany prenajímateľ'a, ak :**

- Nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda.
- Nájomca v dohodnutej lehote neuhradil faktúry za služby spojené s nájmom.

- Nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením úhrady za užívanie (nájomné).
- V prípade, keď nájomca dal predmet nájmu do podnájmu.
- Uplynula jednomesačná lehota na doplnenie použitej finančnej zábezpeky v zmysle čl. IX. Ods. 1 nájomnej zmluvy a nájomca túto zálohu v tejto lehote nedoplnil na pôvodnú výšku.

**Zo strany nájomcu, ak :**

- Predmet nájmu, bez zavinenia nájomcu, je v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, môže nájomnú zmluvu v tejto lehote vypovedať.

**Zo strany prenajímateľa i nájomcu, ak :**

- Niektoré zo zmluvných strán nedodržiava ustanovenia tejto nájomnej zmluvy, napriek tomu, že bola na to písomne upozornená druhou zmluvnou stranou.

2. V prípade ukončenia nájomného pomeru je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi najneskôr v deň ukončenia nájomného pomeru. Ak nájomca prenajaté priestory nevyprace a neodovzdá, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **3,00 €** za každý deň nesplnenia povinnosti, pričom nárok na nájomné, resp. škodu vo výške nájomného zostáva nedotknutý. V prípade, že nájomca nevydá predmet nájmu a neodovzdá (nevyprace) prenajaté priestory v deň ukončenia nájomného pomeru, prenajímateľ podá súdny návrh vypratanie nehnuteľnosti, prípadne je prenajímateľ oprávnený demontovať zariadenie nájomcu a zabezpečiť na náklady nájomcu jeho úschovu, k čomu týmto nájomca výslovne udeľuje svoj súhlas.
3. Po skončení nájmu sa zaväzujú obidve zmluvné strany vykonať vzájomné majetko - právne vysporiadanie, a to v lehote 30 dní od dňa ukončenia nájmu.

## VIII.

### FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 15 dní od podpisu nájomnej zmluvy zloží nájomca finančnú zábezpeku vo výške **dvojmesačného nájomného, t. j. 300,- €** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví nájomnej zmluvy (VS:324004) na obdobie počas trvania nájomného vzťahu.
2. Finančná zábezpeka môže byť použitá na úhradu nájomného, resp. faktúr za náklady spojené s prevádzkovaním zariadenia v zmysle čl. III. tejto nájomnej zmluvy v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s ich zaplatením.  
V prípade, že dôjde k takémuto použitiu tejto zábezpeky je nájomca povinný do jedného mesiaca odkedy sa tak stane doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku, t.j. na výšku dvojmesačného nájomného.
3. Po skončení nájomného vzťahu sa finančná zábezpeka použije na úhradu nedoplatkov, resp. na úhradu faktúr za náklady spojené s prevádzkovaním zariadenia, resp. na úhradu ďalších záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vzniknutých z nájomného vzťahu. Po vysporiadaní týchto nedoplatkov sa zvyšná časť finančnej zábezpeky vráti nájomcovi.

**IX.**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Akékoľvek zmeny tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len dohodou obidvoch zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.
2. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v piatich (5) exemplároch, pričom jeden (1) exemplár je určený pre nájomcu a štyri (4) exempláre sú určené pre prenajímateľa.
3. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a nájomné sa bude účtovať od: **01. 07. 2024**
4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto nájomná zmluva, ktorú si pred podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že nájomnú zmluvu neuzavreli v tiesni a ani za inak nevýhodných podmienok, a preto túto nájomnú zmluvu na znak svojho súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši, dňa

**V KLENOVCI, 5.6. 2024**

Prenajímateľ:

Nájomca

---

**COOP Jednota Liptovský Mikuláš,**

**spotrebné družstvo**

Ing. Ján Šlauka, predseda predstavenstva

Ing. Iveta Ághová, podpredsedníčka predstavenstva

---

**Obecný úrad Klenovec**

Mgr. Katarína Pribilincová

starostka obce



# Schematický rozmerový náčrt

Budova súp. č.661

..., znalec z  
nosti

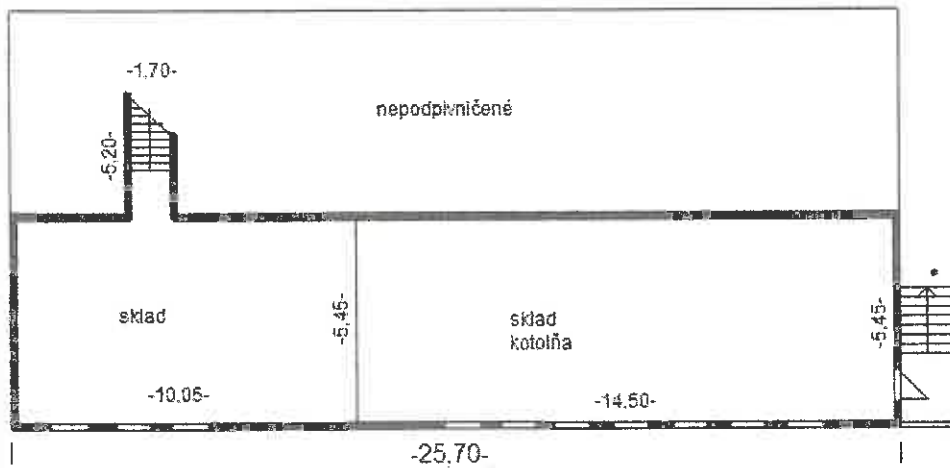
Pôdorys 1. nadzemného podlažia



1. Mája 54,

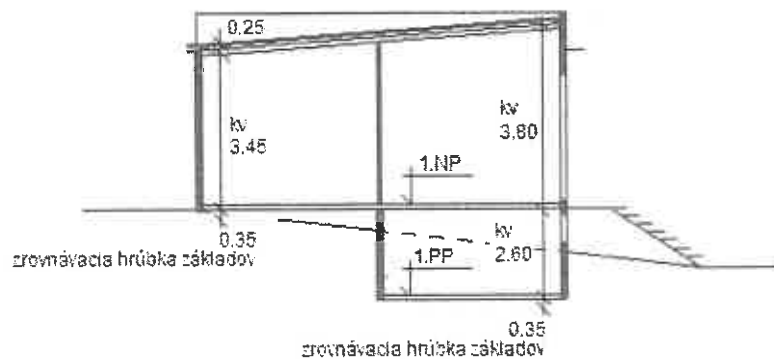
1 sklad	5.50*3.30	14 sklad	3.95*5.63-1.30*2.43
2 schody	1.10*3.95	15 predsieň	1.17*1.13
3 sklad	3.95*2.40	16 wc	1.17*0.90
4 predsieň	1.93*2.42-0.90*1.13	17 wc	1.17*0.90
5 predsieň	0.70*0.90	18 predsieň	1.17*0.90
6 wc	0.85*1.30	19 sklad	3.78*5.63-1.70*2.30
7 wc	0.90*1.40	20 sklad	3.47*5.63
8 wc	0.90*1.40	21 predajňa	11.17*5.75-1.27*1.44
9 predsieň	2.45*1.10	22 zádvorie	1.28*2.30
10 sklad	2.75*1.67		
11 výčap	2.05*4.14		
12 pohostinstvo	5.74*9.33		
13 predajňa	4.25*5.70-1.23*1.44		

Pôdorys 1. podzemného podlažia



ovej stavby  
ctva č.1651  
Budova súp.

Priečny rez



-ln