

# N Á J O M N Á Z M L U V A

## o nájme nebytových priestorov

### I. Zmluvné strany

- 1.1. Prenajíateľ:** **Obec Čierny Balog**  
Závodie 2/2  
976 52 Čierny Balog  
štatutárny orgán: Mgr. Michal Vetrák – starosta obce  
IČO: 00313343  
DIČ: 2020463280  
IČ DPH: nie je platcom  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
IBAN: SK72 5600 0000 0020 0154 5001
- 1.2. Nájomca:** **Ing. Martin Pjater**  
bytom: 976 52 Čierny Balog  
nar.:

### II. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove bytového domu v Čiernom Balogu – časť Pusté, Krížno 620 vo vlastníctve obce Čierny Balog zapísanej na LV č. 1360, v k. ú. Čierny Balog.
- 2.2. Výmera prenajímaných nebytových priestorov je 45 m<sup>2</sup>. Priestory pozostávajú z dvoch vzájomne prepojených miestností so samostatným vchodom bez interiérového vybavenia a bez vykurovania. V priestoroch je zavedená elektrina a pitná voda. V priestoroch sa nenachádza WC.
- 2.3. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom parkovania motorového vozidla.

### III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od **05. 06. 2024, na dobu neurčitú.**

#### IV. Nájomné a úhrada za služby

- 4.1. Dňom účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné za prenajaté priestory.
- 4.2. Nájomné bolo stanovené uznesením OZ č. 56/2024 zo dňa 30. 05. 2024 vo výške **44,20 EUR/mesiac**.

4.3. Nájomné za nebytové priestory je splatné do 15. dňa príslušného mesiaca. Prvé nájomné vo výške **38,31 EUR** je splatné do 15. 06. 2024, platí sa v hotovosti v pokladni Obecného úradu v Čiernom Balogu alebo bezhotovostným prevodom na účet obce č. 2001545001/5600, IBAN: SK72 5600 0000 0020 0154 5001.

Výška nájomného sa pravidelne raz ročne **navyšuje o výšku inflácie** zistenú Štatistickým úradom SR k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Nájomné sa navyšuje vždy od 01. 01. príslušného kalendárneho roka. V prípade, že do termínu splatnosti januárového nájomného nebude známa výška inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, je nájomca povinný zaplatiť rozdiel vzniknutý nezaplatením navýšeného nájomného vždy spolu s nájomným nasledujúcim po zverejnení výšky inflácie.

- 4.4. Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote uvedenej v ods. 4.2. a 4.3., je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
- 4.5. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si nesplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

#### V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania.
- 5.2. Nájomca si je vedomí toho, že priestory sú nevyužívané, nevykurované.

#### VI. Ostatné dojednania

- 6.1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou.
- 6.2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

- 6.4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V žiadosti o stavebné úpravy uvedie ich rozsah a výšku nákladov. Podmienky realizácie úprav budú určené v súhlase prenajímateľa so stavebnými úpravami.
- 6.5. Prenechať nebytový priestor do podnájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

## **VII. Ochrana pred požiarmi**

- 7.1. Zmluvné strany sa v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov dohodli, že úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení uvedeného zákona a súvisiacich predpisov bude od účinnosti zmluvy zabezpečovať v prenajatých priestoroch nájomca.

## **VIII. Skončenie nájmu**

- 8.1. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
- 8.2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
- 8.3. Dohodnutá výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po odovzdaní výpovede druhej strane.
- 8.4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, najmä ak :
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
  - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám.
- 8.5. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak :
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 8.6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## IX.

9.1. Zmluva je vyhotovená v štyroch origináloch, 2 x obdrží nájomca a 2 x prenajímateľ.

## X.

10.1. V ostatnom sa riadi zmluva ustanoveniami § 663, § 719 a násl. Občianskeho zákonníka a vykonávacími predpismi a zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

10.2. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, rozumejú jej a svojím podpisom potvrdzujú, že túto urobili vážne a dobrovoľne.

10.3. Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom 05.06.2024 za dodržania podmienky zverejnenia zmluvy v zmysle osobitných predpisov (§ 47a Obč. zákonníka).

V Čiernom Balogu, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
Vetrák Michal, Mgr.  
starosta

.....  
Pjater Martin, Ing.  
nájomca