

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

**Prenajímateľ:** Obec Šarišská Trstená  
v zastúpení: Jaroslav Fogaš, starosta obce  
Sídlo: Obecný úrad Šarišská Trstená č. 42, 082 14 Šarišská Trstená  
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a. s.  
IBAN: SK26 5600 0000 0088 9916 5001  
IČO : 00 690 589  
DIČ : 2021302976  
*/ďalej len „prenajímateľ“/*

**Nájomca :** Obec ST s.r.o.  
v zastúpení: Peter Florek, riaditeľ spoločnosti  
Sídlo: Šarišská Trstená č. 42, 082 14 Šarišská Trstená  
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a. s.  
IBAN: SK70 5600 0000 0017 1237 3002  
IČO: 55 830 056  
DIČ: 2122209705  
IČ DPH: SK2122209705  
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro vložka č. 46758/P  
*/ďalej len „nájomca“/*

### I.

#### **Predmet a účel zmluvy**

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – Obecný úrad a kultúrny dom v obci Šarišská Trstená, KÚ Šarišská Trstená, č.p.: KN-C 110/5, Šarišská Trstená 42, 082 14 Šarišská Trstená.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové kancelárske priestory s príslušenstvom:

a) kancelárske priestory sa nachádzajú na 1. poschodí objektu obecného úradu

a pozostáva z 2 miestnosti. Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na prevádzkovanie kancelárie.

b) sociálne zariadenie (WC + umyvárka) a skladové sa nachádzajú na prízemí objektu Obecného úradu a časť v objekte Kultúrneho domu. Pozostáva z 3 miestnosti. Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný ako šatne, sklady, sociálne zariadenie pre zamestnancov nájomcu.

Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

## II.

### **Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.11.2023 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

## III.

### **Výška nájomného**

Výška nájomného je stanovená na základe Zásad o hospodárení s majetkom obce šarišská Trstená nasledovne:

1) Úhrada za prenájom uvedených priestorov vrátane všetkých služieb spojených s nájmom (náklady na dodávku tepla, vody, vodné stočné, elektrickú energiu, upratovanie, odvoz a uskladnenie odpadu) je stanovená vo výške 1 000,00 €, za každý aj začatý kalendárny mesiac bežného roku. Ročne to predstavuje čiastku vo výške 12 000,00 €.

Slovom: dvanásťtisíc €/rok

2) Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu.

## IV.

### **Splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom**

1) Platby nájomného a služieb spojených s nájmom bude vykonávať nájomca na základe vystavených faktúr prenajímateľa.

2) Nájomca je povinný vystavenú faktúru uhradiť prenajímateľovi v lehote jej splatnosti.

## VI.

### **Sankcie**

1) Za nájomné a platby za služby spojené s nájmom neuhradené v termíne splatnosti a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy bude prenajímateľ uplatňovať voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa §3 nar.vl.č.87/1995 Z. z

2) Prenajímateľ môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1% z dlžnej sumy, minimálne 166 €.

## VII.

### **Práva a povinnosti nájomcu**

/A/ Nájomca je povinný:

1) Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.

2) Platiť zmluvne dohodnuté nájomné spolu so službami spojenými s nájmom riadne a včas.

3) Udržovať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu aj v jeho okolí. V prípade zanedbania povinnosti a zavinenia škody aj

z nedbanlivosti uhradí výšku vzniknutej škody ihneď po jej vyčíslení.

- 4) Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
- 5) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Tiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
- 6) Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenajímateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade ich realizácie je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom stavebných prác alebo opráv potrebnú súčinnosť.
- 7) Je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s činnosťou prenajímateľa /kultúrno-spoločenskú činnosť/ a s realizáciou opráv a prác.
- 8) Udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
- 9) Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly zariadení vrátane inventarizácie.
- 10) Zodpovedá za obsluhu technologického zariadenia osobami s predpísanou kvalifikáciou. Technologické zariadenia namontované v prenajímaných objektoch používať v súlade s ich určením a tým zabrániť poškodzovaniu majetku mesta a zabezpečiť bezpečnosť ich prevádzkovania. V prípade vzniku škody na majetku prenajímateľa, ktorá bola spôsobená ich nesprávnym, neodborným používaním alebo naopak ich nepoužívaním, nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v celom rozsahu ako aj za ostané finančné postihy vzťahujúce sa k zanedbaniu povinnosti podľa tohto bodu.
- 11) Oznamovať prenajímateľovi písomne potrebu vykonania generálnych opráv, ktorých nevykonanie by spôsobilo značné škody na majetku mesta, a to v termíne do 30.9. príslušného kalendárneho roka na prevádzkové oddelenie prenajímateľa.
- 12) Je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na nehnuteľnosti v mieste na to určenom a schválenom prenajímateľom.
- 13) Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu/prostriedky elektronickej ochrany a pod./.
- 14) Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a iné.
- 15) Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnostné opatrenia na svojom pracovisku a v priestoroch prenajímateľa a súčasne sa zaväzuje pri užívaní priestorov objektu spojených s výkonom užívacieho práva podľa uzatvorenej zmluvy o prenájme a vykonávaní prác na svoje náklady zabezpečiť plnenie a dodržiavanie jednotlivých ustanovení § 6 až 9 a §18 zákona NR SR č.124/2006 Z. z., v platnom znení, ďalej ostatné všeobecné záväzné právne predpisy a technické normy na úseku BOZPO, ktorých sa jeho činnosť dotýka. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať pokyny prenajímateľa na úseku ochrany pred požiarom pre prenajaté priestory a urobiť také opatrenia, ktoré zabránia vzniku požiaru,

alebo požiarne nebezpečnej situácii a zabezpečiť na svoje náklady plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení §4 až 9 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení.

16. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

/B/ Prenajímateľ je povinný:

- 1) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu a kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 2) Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru
- 3) Zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, odstránenie vzniknutých závad a vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení MsZ v súlade s rozpočtom mesta pre príslušný kalendárny rok.
- 4) Je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu.

## VIII.

### Osobitné dojednania

- 1) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu prenajímateľa a nájomcu uvedené v tejto zmluvy.
- 2) Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení nájomného vzťahu.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného platného k 31.12. bežného roka o oficiálnu mieru inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude predložený prenajímateľom nájomcovi do 28.2. príslušného roka, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.

## IX.

### Skončenie nájmu

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

- 1) Písomnou dohodou zmluvných strán.
- 2) Výpoveďou účastníkov bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
- 3) Výpoveďou prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods.2 písm. a, b zák.č.116/1990 Zb. s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 4) Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za

účinné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku uloženú na pošte, aj keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

## X.

### Záverečné ustanovenia

- 1) Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov vo forme písomného dodatku.
- 2) Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných predpisov zosúladiť obsah zmluvy v lehote 30 dní od ich účinnosti.
- 3) Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je v čase podpísania zmluvy poistený.
- 4) Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 5) Zmluvné strane berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z.
- 6) Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
- 7) Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, 2 x pre nájomcu a 2 x pre prenajímateľa
- 8) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, váženej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.

Šarišská Trstená, dňa 20.5.2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
Jaroslav Fogaš  
starosta obce

.....  
Peter Florek  
riaditeľ spoločnosti