

# Nájomná zmluva (zmluva o prenájme) č. 2/2024

(uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka)

## Prenajíateľ:

**Meno** : Blanka Szabó  
**Adresa** : Boldog 174, 925 26 Boldog  
**DIČ** : 1120540872  
**Bankové spojenie** : Slovenská sporiteľňa, a.s.  
**IBAN** : SK92 0900 0000 0001 8013 3264

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

## Nájomca:

**Názov** : **Obecné služby Boldog, s.r.o., registrovaný sociálny podnik**  
**So sídlom** : Boldog 89, 925 26 Boldog  
**IČO** : 55 583 229  
**DIČ** : 212 203 3936  
**IČ DPH** : SK2122033936  
**štat. orgán** : Bc. Peter Múčka, konateľ  
**Kontaktná osoba** : Zuzana Kočišová, 0911 350 552, podnik@boldog.sk  
**Bankové spojenie** : Prima banka a.s.  
**Číslo účtu** : SK85 5600 0000 0014 0598 3003

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“).

## Článok I. Predmet zmluvy

### Predmetom tejto zmluvy je prenájom nasledovnej nehnuteľnosti:

Samostatné priestory stavby rodinného domu, súpisné číslo 110, postavený na pozemku C-KN parc. č. 186/1, vedená na LV 226, katastrálne územie Boldog. Priestory je možné užívať výlučne ako nebytové priestory, za účelom prevádzkarne Nájomcu.

Prenajímaná časť uvedenej stavby predstavuje tri (3) samostatné miestnosti – priestor 1, priestor 2 a priestor 3, predsieň, kuchynský kút a sociálne zázemie (WC, kúpeľňa so sprchovým kútom), so samostatným vchodom z dvora uvedenej stavby. Predmet nájmu je o celkovej výmere 67 m<sup>2</sup>.

Situačný nákras rozloženia priestorov – predmetu nájmu, tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Zvyšná časť uvedenej stavby nie je predmetom nájmu a Nájomca svojim užívaním predmetných priestorov nebude narušovať činnosť v zostávajúcej časti vyššie uvedenej stavby.

Súčasťou predmetu nájmu je okrem popísanej časti stavby parkovacie státie č.1 a parkovacie státie č. 2, umiestnené na pozemku C-KN parc. č. 186/20 a pozemok C-KN parc. č. 186/22, druh pozemku zast. plocha a nádvorie, o výmere 46 m<sup>2</sup>, vedený na LV 226, katastrálne územie Boldog. Umiestnenie parkovacích státí je tiež vyznačené v Prílohe č. 1.

Na základe dohovoru zmluvných strán dáva Prenajíateľ súhlas Nájomcovi na umiestnenie externého skladu o výmere 12 m<sup>2</sup> vo forme dočasnej stavby – umiestnenie stavebného výrobku, výlučne na pozemku C-KN parc. č. 186/22, katastrálne územie Boldog.

/ďalej len „predmet nájmu“ /

## Článok II. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu definovaný v čl. I. tejto zmluvy nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Predmet nájmu sa prenája na výkon podnikateľskej činnosti: vo forme prevádzkarne Nájomcu, v rozsahu využitia predmetu nájmu pre administratívne, prevádzkové a skladovacie priestory, účelne viazané na rozsah výkonu podnikateľskej činnosti Nájomcu.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe, ibaže by s tým prenajímateľ vyslovil písomný súhlas.

3. Nájomca berie na vedomie, že smie užívať iba časť stavby, v zmysle popisu predmetu nájmu v čl. I. tejto zmluvy. Nie je teda oprávnený akokoľvek využívať ostatné časti stavby a pozemkov, ktoré nie sú predmetom nájmu a svojou prevádzkou nebude nijakým spôsobom ovplyvňovať užívanie tých priestorov, ktoré nie sú predmetom nájmu.

### Článok III. Doba nájmu

Táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**  
Začiatok nájmu: **09.09.2024**

### Článok IV. Stav predmetu nájmu, jeho vybavenie a zariadenie

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosť do nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Rozsah vybavenia a zariadenia predmetu nájmu je podrobne špecifikovaný v článku I. tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa oboznámil vopred, na základe podrobne vykonanej obhliadky a zároveň vyhlasuje, že predmet prenájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.
4. Zmluvné strany pri prevzatí/odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia preberací protokol, v ktorom sa na základe vykonanej obhliadky predmetu nájmu zaznamenajú všetky závady a poškodenia predmetu nájmu a stavy meračov energií (ak existujú). Súpis stavu predmetu nájmu, vrátane vybavenia (napr. kuchynská linka, sanita a pod.) bude súčasťou preberacieho protokolu. Každá zo zmluvných strán tejto nájomnej zmluvy obdrží jedno vyhotovenie preberacieho protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami.

### Článok V. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu

1. Nájomné sa skladá z dvoch častí, popísaných v tomto článku zmluvy nižšie:
  - a. Poplatok za užívanie predmetu nájmu vo výške **600 eur (slovom: „šesťsto eur“)** mesačne (ďalej len „Poplatok“).
  - b. Preddavková paušálna platba za energie. Tvoria ju suma za energie (elektrická energia, plyn, voda, internet a odvoz odpadových vôd-splaškov) a predstavuje sumu **200 eur** (slovom „dvesto EUR“). Zmluvné strany sa dohodli, že vždy najneskôr k 1. októbru aktuálneho kalendárneho roka bude spoločne za účasti zástupcov oboch zmluvných strán vyhodnotená efektívnosť výšky preddavkovej paušálnej platby podľa bodu 1 a tohto článku. V prípade, že reálna výška spotreby energie, vody, plynu a množstvo odpadových vôd, vynásobené verejne dostupnými jednotkovými cenníkovými cenami dodávateľov týchto energií nedosiahne výšku sumárneho poplatku za prevádzkový kalendárny rok, takto vzniknutý preplatok alebo nedoplatok sa započíta s výškou poplatku na nasledujúci kalendárny rok. Zároveň sa v prípade výrazného nedoplatku/preplatku preddavkových paušálnych platieb za energie môže na základe písomnej dohody zmluvných strán upraviť aj jeho výška, ktorá bude zohľadnená aj v celkovej cene nájomného.
  - c. Poplatok a Preddavková paušálna platba za energie spolu ako „Nájomné“.
2. Nájomca sa na základe dohovoru zaväzuje s úhradou prvého nájomného podľa predchádzajúceho bodu uhradiť aj sumu **kaucie**, vo výške jedného mesačného Poplatku, popísaného v bode 1 ods. a tejto zmluvy
3. Nájomné je splatné vždy k **10. dňu** kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí. Nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi prevodom na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, ktorú je nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením Nájomného alebo Úhrady za každý začatý deň omeškania; nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z omeškania resp. poplatok z omeškania týmto nie sú dotknuté.

5. Prenajímateľ môže vykonať vyúčtovanie Úhrad nad rámec uvedený v bode 2 tohto článku, a to jedenkrát ročne a po skončení nájmu (najneskôr do 2 rokov od skočenia nájmu). V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na Úhradách sa nájomca zaväzuje tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť do 30 dní od zaslania písomnej výzvy nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi, prípadne si túto sumu môže prenajímateľ ponechať a bude vyúčtovaná po skončení nájmu. Nájomca berie na vedomie, že vyúčtovanie Úhrad pre vlastníka nehnuteľnosti vykonáva tretí subjekt (napríklad správca alebo dodávateľ služieb).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, a to tak, že prenajímateľ je za trvanie nájmu vždy k 1. januáru príslušného roka, počínajúc rokom, ktorý je o 1 vyšší ako rok uzatvorenia zmluvy o prenájme, oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie na základe údajov Slovenského štatistického úradu. Túto skutočnosť Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca; pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou predmetu nájmu je definovaný v nariadení č. 87/1995 Z.z.
3. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu ani v lehote 30 dní od písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi, má nájomca právo po uplynutí tejto lehoty závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, inak jeho nárok zaniká. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v alebo na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na alebo v predmete nájmu a iné podstatné zmeny predmetu nájmu iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje, že:
  - a. nedá do užívania predmet nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - b. nebude rušiť v užívaní nad mieru primeranú pomerom užívateľov susedných nehnuteľností, najmä hlukom, pachom, vibráciami, odpadmi a podobne,
  - c. po predchádzajúcom ohlásení umožní vstup prenajímateľa do resp. na predmet nájmu za účelom prekontrolovania stavu, zariadenia a dodržiavania zmluvných podmienok.

## **Článok VII.**

### **Skončenie nájmu**

1. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť:
  - a. písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami
  - b. písomnou výpoveďou,
2. Nájomca môže prenajímateľovi písomne vypovedať nájom v zmysle predpisov platných v Slovenskej republike.

Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Za doručenie sa výpoveď považuje aj v prípade neprevzatia zásielky a to okamihom uloženia zásielky na pošte, aj keď sa adresát o výpovedi nedozvie.

3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 2 dní odo dňa zániku nájmu všetko, čo prevzal od prenajímateľa pri vzniku nájmu a v stave v akom nehnuteľnosť prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody. O prevzatí / odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody; každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčast' nájomcu sa v protokole poznačí.
4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu neopustí (nevyprace) má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie nehnuteľnosti nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, vrátane nároku na zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného nájomného a to za každý čo i len začatý mesiac užívania nehnuteľnosti po skončení nájmu.

### **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Zmluvu zverejní Nájomca.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis tejto zmluvy.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany prehlasujú, že adresa, ktorá je uvedená na tejto zmluve pri ich mene je ich adresou, na ktorej sa zdržujú a preberajú zásielky. V prípade, ak by sa vrátila zásielka z tejto adresy ako nedoručená, považuje sa okamihom uplynutia úložnej doby na pošte za doručenie.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia najmä Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že jednotlivým ustanoveniam tejto zmluvy rozumejú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a žiadne jej ustanovenia sa nepovažujú za rozporné s dobrými mravmi.

V Boldogu, dňa 09.09.2024

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca

Prílohy:

1. Príloha č. 1 – Situačný náčrt predmetu nájmu
2. Preberací protokol