

# **Z m l u v a č.46/2024**

## **o prenájme nebytových priestorov vo viacúčelovej budove**

**Prenajíateľ:** **Obec Trenčianske Bohuslavice**  
Zastúpená: Darina Jurigová  
913 07 Trenčianske Bohuslavice č. 135  
**IČO:** 00 312 061  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s.  
**IBAN:** SK27 0900 0000 0051 6456 5182  
(ďalej len prenajíateľ)

**Nájomca:** **Miroslava Trebatická**  
Komárno 1027/16  
916 21 Čachtice  
**IČO:** 56 585 306  
**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a.s.  
**IBAN:** SK39 5600 0000 0058 7231 1001  
(ďalej len nájomca)

### **Čl. I**

#### **Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Trenčianske Bohuslavice, a to nebytových priestorov „Viacúčelovej budovy“ súpisné číslo 198, parc. č. 84/24.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť priestorov nehnuteľnosti – miestnosť podľa bodu 1 o výmere 13,80 m<sup>2</sup> pre poskytovanie služieb, miestnosť o výmere 5,80 m<sup>2</sup> pre vlastnú potrebu - šatňa a 10,00 m<sup>2</sup> spoločné a sociálne priestory (ďalej len „prenajaté nebytové priestory“).
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov, ktoré bez nedostatkov preberá do svojho užívania. Nájomca prehlasuje, že priestory preberá v nepoškodenom stave a bude ich využívať na určený účel.

### **Čl. II**

#### **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára od 01.12.2024 na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany môžu túto zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď zmluvy sú povinné zmluvné strany zaslať druhej strane písomne.
3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu podľa ustanovenia č. IV je nájomca povinný vypratať užívaný priestor ku dňu ukončenia nájmu prenajíateľovi.

### Čl. III

#### Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške odplaty prenajatých nebytových priestorov nasledovne:  
a/ výška nájomného za nebytové priestory : **30,- EUR m<sup>2</sup>/ 1 rok**

2. Odplata za užívanie prenajatých nebytových priestorov činí:

a/ nebytové priestory pre služby: 13,80 m<sup>2</sup>

nebytové priestory pre vlastnú potrebu - šatňa: 5,80 m<sup>2</sup>

spoločné priestory: 10,00 m<sup>2</sup>

**Spolu nebytové priestory o výmere 29,60 m<sup>2</sup> x 30,00 € = 888,00 € / 1 rok**

**Nájomné celkom: 74,00 € / 1 mesiac**

V prípade zmeny všeobecného záväzného nariadenia obce č. 9/2019 upraví prenajímateľ nájomné dňom nadobudnutia platnosti výmeru. Výška nájomného sa stanoví s prihliadnutím na cenu nájmu v čase a mieste obvyklou dohodou zmluvných strán dodatkom ku zmluve.

3. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov sa určuje pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche miestností objektu. Prenajatá plocha činí 8,00 % - tný podiel ( nebytové priestory pre služby 5,5 % a nebytové priestory pre vlastnú potrebu – šatňa 2,5 % ).

Za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov sa považujú:

a) poistenie budovy

b) dodávka vody

c) dodávka el. energie

d) vykurovanie – dodávka plynu + služby kuriča

e) vývoz odpadovej vody

4. Výška predpokladaných nákladov za služby spojené s užívaním priestorov Viacúčelovej budovy – 100 %

- plyn 18 670,00 €

- elektrická energia 1 330,00 €

- voda 100,00 €

- poistenie budovy 305,00 €

- kurič 2 060,00 €

- vývoz odpadovej vody 350,00 €

---

Spolu: 22 815,00 € / rok

Z predpokladaných ročných nákladov za poskytované služby nájomca uhradí **8,00 %**.

Výška ročnej zálohovej platby za poskytované služby činí 1 825,20 €.

**Výška mesačnej zálohovej platby za poskytované služby po zaokrúhlení činí 152,00 €.**

5. Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov za príslušný mesiac sú splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

6. Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov sa uhrádzajú bezhotovostným prevodom na číslo účtu: **SK27 0900 0000 0051 6456 5182**, variabilný symbol **462024**.

7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov do 15 dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

8. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov za predchádzajúci

kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

9. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny cien energií, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním prenajímaných nebytových priestorov. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený aspoň 30 dní pred dňom, odkedy bude prenajímateľ vyžadovať zmenenú výšku nájomného či preddavkov.
10. Prenajímateľ má právo odpustiť nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov podľa tohto článku zmluvy, len na základe uznesenia obecného zastupiteľstva.

#### Čl. IV

#### Povinnosti a zodpovednosť zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
  - a) umožniť nerušené využívanie ostatných prenajatých priestorov Viacúčelovej budovy nájomníkom, ktorí majú prenajaté zvyšné priestory budovy.
  - b) využívať prenajaté nebytové priestory pre služby, zároveň nie je oprávnený prenechať priestory iným osobám na užívanie resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou,
  - c) riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach v súvislosti s prenajatými nebytovými priestormi,
  - d) ponechať voľné prístupové komunikácie v okolí Viacúčelovej budovy, tak aby bol vždy prístupný priestor okolia budovy,
  - e) hradiť bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov, na určenie toho, čo sa rozumie bežnou údržbou, sa primerane použije ustanovenie § 6 nariadenia Vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z.z. včítane prílohy č.1 citovaného predpisu,
  - f) drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov realizovať na vlastné náklady, na určenie toho, čo sa rozumie drobnými opravami, sa primerane použije ustanovenie § 5 nariadenia Vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z.z. včítane prílohy č.1 citovaného predpisu,
  - g) umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých nebytových priestorov s cieľom prekontrolovania stavu prenajatých nebytových priestorov a udržiavania zmluvných podmienok,
  - h) nevykonávať stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu nebytových priestorov,
  - i) oznámiť väčšie opravy prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla,
  - j) v prípade skončenia nájmu odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením prenajatých nebytových priestorov do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním prenajaté nebytové priestory užívajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má

- prenajímateľ právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- k) pri skončení nájmu bezodplatne odovzdať obci prípadné zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov, pokiaľ sa formou dodatku zmluvy nedohodlo inak,
  - l) ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiarne - poplachovými smernicami,
  - m) dbať na to, aby únikové cesty boli vždy prístupné,
  - n) dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje neboli použité na iné účely ako sú určené,
  - o) dodržiavať všetky požiarne poplachové smernice obce.

## 2. Nájomca zodpovedá:

- a) za prenajaté nebytové priestory určené na prevádzkovanie služieb. V prípade spôsobenia škody samotným nájomcom, hradí túto škodu v plnej výške nájomca. Nájomca nezodpovedá za škody preukázateľne spôsobené inými osobami, proti ktorým sa z tohto dôvodu vedie trestné alebo priestupkové konanie, alebo občianskoprávne konanie o náhradu škody. V prípade vzniku škody, ktorej nájomca nemohol zabrániť, podieľajú sa na náhrade škody obe zmluvné strany rovnakým dielom 1:1. V prípade, že akúkoľvek škodu možno uhradiť z platného poistenia, prednosť má táto forma uplatnenia náhrady škody,
- b) po skončení obdobia nájmu je nájomca povinný uvoľniť priestory prenajímateľovi v riadnom stave zodpovedajúcom bežnému užívaniu a opotrebeniu vecí, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody porušením právnej povinnosti a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, ktoré predchádzali stavu pred poškodením,
- c) za hospodárne využívanie energií, ktorých odber je spojený s užívaním prenajímaných nebytových priestorov,
- d) za uzamknutie celej budovy, nie len prenajatých nebytových priestorov.

## 3. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať nájomcovi prenajaté nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie,
- b) umožniť nájomcovi užívať prenajaté nebytové priestory za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

## Čl. V

### Zánik nájmu nehnuteľnosti

Nájom nehnuteľností môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Zánikom právneho subjektu jednej zo zmluvných strán, a to hlavne zánikom spoločnosti nájomcu.
3. Uplynutím doby nájmu, ak táto doba nebola na základe vzájomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom predĺžovaná.
4. Písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa. Výpovedná lehota je dohodnutá na obdobie 3 mesiacov, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede. Dôvody výpovede rieši zákon č. 116/1990 Z.z. v platnom znení o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého času z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Z.z. platnom znení. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého času z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Z.z. platnom znení.

5. Zmluvné strany si dohodli tieto osobitné dojednania:

Výpovedná lehota sa skracuje na obdobie 1 mesiaca odo dňa doručenia výpovede v nasledovných prípadoch:

- a) hrubé poškodenie spôsobené nájomcom na prenajatých nebytových priestorov nehnuteľnosti uvedených v Čl. I., bod. 2,
- b) stavebné úpravy vykonané nájomcom alebo ním poverenej osoby bez súhlasu vlastníka,
- c) využitie nebytových priestorov bez súhlasu vlastníka na činnosti, ktoré nie sú spojené s činnosťou za služby,
- d) prenajatie nebytových priestorov tretím osobám alebo iným organizáciám,
- e) poskytnutie čerpania energií tretím osobám alebo iným organizáciám. Za porušenie nájomnej zmluvy sa nepovažuje poskytnutie energií tretím osobám pri bežných servisných, údržbových a obdobných prácach vykonávaných v rámci užívania prenajatých nebytových priestorov.

## **Čl. VI** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nehnuteľností sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote do 30 dní od písomného oznámenia zmeny výšky nájmu či úhrad.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Z.z. platnom znení o nájme a podnájme nebytových priestorov, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Jeden rovnopis pre prenajíateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojom podpisom.
5. Zmluva nadobúda platnosť v deň jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nastáva v súlade s § 47 ods. 1 Obč. zákonníka, s poukazom na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z., nasledujúci deň po dni zverejnenia.

V Trenč. Bohuslaviciach, dňa 15.11.2024

V Trenč. Bohuslaviciach, dňa 15.11.2024

Prenajíateľ

Nájomca:

---

Darina Jurigová  
starosta obce

---

Miroslava Trebatická