

# **Zmluva**

## **o krátkodobom nájme nebytových priestorov Obce Makov**

### **č. 1/2025/OÚ**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Makov (ďalej len „Zmluva“)

#### **Zmluvné strany a to:**

<b>PRENAJÍMATEĽ: OBEC MAKOV</b>	Makov č. 60, 023 56 Makov
<b>zastúpená:</b>	Ing. Stanislavom Gašparíkom, starostom obce
<b>IČO:</b>	00314129
<b>DIČ:</b>	2020553128
<b>Bankové spojenie:</b>	SLSP a.s., filiálka Turzovka
<b>číslo účtu:</b>	0311855487/0900

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

<b>NÁJOMCA:</b>	<b>VODOHOSPODÁR MAKOV, spol. s r. o.</b>
<b>so sídlom:</b>	Makov 60, 023 56 Makov
<b>Zastúpená:</b>	Ladislavom Kubačkom, konateľom spoločnosti
<b>IČO:</b>	36442208
<b>DIČ:</b>	2022166542
<b>Bankové spojenie:</b>	SLSP, a. s.
<b>číslo účtu:</b>	SK35 0900 0000 0003 1187 6392

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto  
Zmluvy o prenájme (ďalej len „Zmluva“)

### **Článok I.**

#### **Vyhlásenie zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov – polyfunkčný objekt nachádzajúci sa pri BD Makov – Čierne 17, zapísanej na LV č. 1070. Budova je postavená na pozemku CKN č. 5827/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 126 m<sup>2</sup>, v k. ú. Makov, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor. Prenajímateľ je v zmysle §1 zákona SNR č. 369/1990 o obecnom zriadení, právnická osoba, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom.
2. Nájomca je právnická osoba – podnikateľský subjekt (spol. s r. o.), ktorý je zapísaný v Obchodnom registri v Žiline dňa 20.5.1996, vložka číslo:3374/L, oddiel: Sro. Jediným spoločníkom tejto spoločnosti je Obec Makov.

### **Článok II.**

#### **Predmet a účel prenájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nasledovné nebytové priestory – polyfunkčný objekt nachádzajúci sa pri BD Čierne č. 17 pre účely vykonávania reštauračnej činnosti v zmysle živnostenského oprávnenia nájomcu:

a) Priestor bufetu o výmere:	7,62 m <sup>2</sup>
b) Sociálne zariadenie WC o výmere:	26,53 m <sup>2</sup>
c) Terasa o výmere:	105,60 m <sup>2</sup>

3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi vyššie uvedené priestory pre reštauračnú činnosť počas futbalových zápasov ŠK JAVORNÍK Makov a akcií organizovaných Obcou Makov.
4. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v súlade s dobrými mravmi, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade, ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa užíva predmet nájmu v rozpore s dobrými mravmi, účelom dohodnutým v tejto Zmluve a právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet Zmluvy, má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

### **Článok III. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára maximálne na 10 kalendárnych dní v mesiaci **do 31.12.2025**

### **Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **Prenajímateľ je povinný:**

- odovzdať uvedené priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie a umožniť ich nerušené užívanie,
- poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním predmetných priestorov a to dodávku vody, vrátane riadneho zaistenia a údržby vodovodnej a kanalizačnej siete
- dodávku tepla, vrátane riadneho zaistenia a údržby prepravných ciest tepla a vykurovacích telies
- dodávku elektrickej energie, vrátane riadneho zaistenia a údržby elektrickej siete
- odvoz komunálneho odpadu a separovaného zberu
- vykonávať pravidelné kontroly a revízie rozvodov a zariadení tvoriacich súčasť nebytových priestorov, nevzťahuje sa na zariadenia súvisiace s činnosťou nájomcu, ktoré sú v jeho majetku

#### **Nájomca je povinný:**

- užívať predmetné priestory iba na dojednané účely,
- uhrádzať nájomné a cenu za poskytované služby v dojednaných termínoch na bankový účet prenajímateľa,
- zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy a údržbu spojenú s užívaním nebytových priestorov. Maľovanie a bielenie priestorov sa považuje za bežnú údržbu. Opravy väčšieho rozsahu budú vykonávané iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, pokiaľ nejde o bežnú udržiavaciu prácu alebo opravu a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením týchto povinností,
- po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom sa tieto nachádzali v čase uzatvorenia zmluvy,
- zabezpečiť adaptáciu priestorov pre účely prenájmu na svoje náklady,

- na požiadanie prenajímateľa umožniť zamestnancom prenajímateľa prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia stavu prenajatých priestorov a potreby vykonania opráv, udržiavacích prác, ako je vykonanie kontroly či nájomca nebytové priestory riadne užíva v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy,
- nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenechať nebytový priestor do prenájmu iným osobám alebo vykonávať stavebné úpravy, na ktoré je potrebné stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebných úprav, vzhľadom k dohodnutému účelu užívania je nájomca oprávnený uzamykať prenajatý priestor a vykonať potrebné ochranné opatrenia na zaistenie bezpečnosti týchto priestorov,
- odpad z prevádzky bude nájomca odkladať do príslušných zberových nádob, plasty, sklo, kovy. Nájomca bude obci platiť poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych a drobných stavebných odpadov v zmysle príslušných VZN.

## Článok V.

### Nájomné a úhrada za poskytované služby

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov uvedených v čl. 2 je stanovené vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške:
 

a) Priestor bufetu o výmere:	$7,62 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/1m}^2 = 304,80 \text{ €}$
b) Sociálne zariadenia WC o výmere:	$26,53 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/1m}^2 = 1061,20 \text{ €}$
c) Terasa o výmere:	$105,60 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/1m}^2 = 4224,00 \text{ €}$

Celkové nájomné za nájom nebytových priestorov predstavuje **ročne: 5.590,00 EUR**

**Prepočet na alikvotný počet** podľa počtu otvorených dní prevádzky počas futbalových zápasov ŠK Javorník Makov a akcií Obce Makov:

**5.590 EUR / 365 dní = 15,32 € za jeden deň prevádzky**

2. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje poskytovať za úhradu služby spojené s užívaním nebytových priestorov nasledovne:
  - dodávku elektrickej energie, pokiaľ nie je riešená priamo s dodávateľom elektrickej energie ( samostatný elektromer),
  - dodávku vody
  - odvoz fekálií
  - odvoz TKO a separovaného zberu
  - dodávku tepla, pokiaľ nie je riešená samostatne
  - zimnú údržbu pred budovou

3. Preddavky na plnenia a služby poskytované s užívaním nebytových priestorov sú určené nasledovne:

#### A/ Dodávka tepla

Vykurovanie prenajatých priestorov je vykonávané z kotolne BD Čierne 17 samostatnými rozvodmi v jednotlivých prenajatých miestnostiach cez ŠK Makov.

Obec Makov stanovuje paušálnu platbu za teplo na **120,- EUR** ročne, čo mesačne predstavuje: **10,- EUR**.

#### B/Dodávka elektrickej energie

Dodávka elektrickej energie v prenajatých priestoroch je vykonávaná z priestorov ŠK Makov samostatnými rozvodmi v jednotlivých prenajatých miestnostiach a bude fakturovaná paušálne.

Obec Makov stanovuje paušálnu platbu za elektrickú energiu **5 €/ mesačne**, o predstavuje ročne sumu: **60 €**.

### C/Dodávka pitnej vody

Spotreba studenej vody je v súlade s Vyhláškou č. 397/2003 Z .z. – Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom. Podľa vyhlášky. **7,3 m<sup>3</sup>/ osoba/ rok**. Dodávka vody bude fakturovaná paušálne nasledovne:

$$7,3 \text{ m}^3/\text{osoba} \times 2 \text{ osoby} = 14,60 \text{ m}^3$$

Výpočet:

14,60 m<sup>3</sup> x cena určená dodávateľom vody firmou SEVAK, a. s. (1,3528 €/1m<sup>3</sup>), t. j.

14,60 m<sup>3</sup> x 1,3528 €/m<sup>3</sup> = 19,7508 € : 12 = **1,6459 €/ mesačne**, čo **polročne** predstavuje sume: **9,87 €**.

### D/ Stočné

Bude fakturované nasledovne:

Výpočet: 14,60 m<sup>3</sup> x cena určená dodávateľom vody firmou SEVAK, a. s. (1,7926 €/1m<sup>3</sup>)

t. j. 14,60 m<sup>3</sup> x 1,7926 €/1m<sup>3</sup> = 26,1719 € : 12 = **2,1810 €/ mesačne**, čo **polročne** predstavuje sumu: **13,08 €**.

**Celkové náklady na plnenia a služby predstavujú:**

Teplo	10 €/ mesiac
Elektrická energia	5€/mesiac
Voda	1,65 €/mesiac
Stočné	2,18 €/ mesiac
<b>SPOLU:</b>	<b>18,83 €/ mesiac</b>

4. Nájomné a prevádzkové náklady v zmysle tejto zmluvy uhradí Nájomca Prenajímateľovi na základe Prenajímateľom riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry, a to za kalendárne polroky a to do: **30.6.2025 a 30.12.2025** s lehotou splatnosti 15 kalendárnych dní. Faktúru vystaví Prenajímateľ Nájomcovi do 15 kalendárnych dní po ukončení polroka, t. j. do 15.7. a 15.1.

**Prílohou** vyúčtovacej faktúry bude rozpis otvorenia prevádzky za príslušný polrok s počtom dní prevádzkovania bufetu.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na plnenie a služby poskytované s užívaním nebytových priestorov v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotenia výšky nájomného na základe aktuálne platných právnych predpisov a prislúchajúcich VZN Obce Makov.

## Článok 6

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklad na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytových priestorov zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytových priestorov do pôvodného stavu.
2. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať predmet nájmu v súlade s všeobecne záväznými predpismi v oblasti ochrany pred požiarimi, bezpečnosti práce a technických zariadení a životného prostredia.

3. Právne vzťahy týkajúce sa tejto zmluvy sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené len vo forme písomných dodatkov, ktoré budú priebežne číslované.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa. V prípade rozdielnosti dátumov podpísania Zmluvy sa za deň platnosti Zmluvy považuje neskorší dátum.
6. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle §5 a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že táto Zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle Prenajímateľa.
7. Táto zmluva sa vypracováva v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenie nájomca.

V Makove, dňa:.....

V Makove, dňa:.....

-----  
Obec Makov

-----  
Vodohospodár Makov spol. s r. o.

**Príloha:**

1/ Rozpis otvorenia prevádzky k fakturácií – 1 ks

VODOHOSPODÁR MAKOV spol. s r. o., Makov 60, 023 56 Makov  
Rozpis otvorenia prevádzky bufetu Javorníček  
za I. polrok k 30.6.2025

---

Deň otvorenia	Čiastka na deň	Služby/ mesiac
apríl 2025	15,32 €	18,83
máj 2025	15,32	18,83
jún 2025	15,32	18,83
<b>SPOLU:</b>		<b>56,49</b>
<b>za polrok</b>		

V Makove, dňa:

---

Vodohospodár Makov spol. s r. o.

**"VZOR"**

Príloha k faktúre za krátkodobý prenájom