

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 5/2024

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

**medzi:**

**Prenajímateľ:** Obec Pliešovce  
Sídlo: Hviezdoslavova 1, 962 63 Pliešovce  
IČO: 00320170  
DIČ: 2021339364  
Zastúpená: Ing. Štefanom Sýkorom, starostom obce  
č. účtu: IBAN SK33 5600 0000 0012 1972 9001  
Prima banka Slovensko a. s.- pobočka Zvolen

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

a

**Nájomca:** SPETEMA s. r. o.  
so sídlom: Lesnícka 20, 962 63 Pliešovce  
IČO: 36005657  
DIČ: 2021152760  
IČ DPH: SK2021152760  
Spoločnosť zapísaná v Obch. registri Okresného súdu v B. Bystrici ,  
odd. Sro vo vložke č. 3663/S  
Zastúpená: Peter Veľký, konateľ spoločnosti  
č. účtu: IBAN SK73 1111 0000 0010 7368 5009  
UniCredit Bank a. s.- pobočka Zvolen

*(ďalej len „nájomca“)*

## Článok 1

### Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – objektu bývalej zámočnickej dielne bez súpisného čísla na parcele CKN 4318/1 nachádzajúcej sa v areáli patriacom prenajímateľovi, v blízkosti objektu vedeného ako administratívna budova súp. č. 52 na Zvolenskej ceste v Pliešovciach na parcele CN 4318/1 zastavaná plocha a nádvoria, zapísanej v katastrálnom území: Pliešovce, obec: Pliešovce, okres: Zvolen na liste vlastníctva č. 131.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva týmto nájomcovi do užívania (nájmu) časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v strede objektu, a to nebytový priestor – sklad o výmere 61 m<sup>2</sup>, ktorý je bez pripojenia kúrenia.

## Článok 2

### Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ týmto, za podmienok uvedených v tejto zmluve, prenajíma časť nebytových priestorov uvedených v čl.1 bod 1.2 tejto zmluvy nájomcovi ako skladové priestory.
- 2.2 Nájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil s nebytovými priestormi a že tieto môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
- 2.3 Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov sa uskutoční na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

### Článok 3

#### Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- 3.1. Nájom bol schválený uznesením OZ obce Pliešovce uznesením č. 395/2. 9. 2024 vo výške 8,00 €/m<sup>2</sup> / ročne, t. j. ročný nájom predstavuje čiastku 488,00 € ( $61,00 m^2 \times 8,00 €/m^2 = 488,00 €$ ). Uznesenie OZ tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomné je splatné mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomca uhradí nájomné za príslušný mesiac vo výške **40,00 €** za mesiace január až november príslušného roka. V mesiaci december príslušného roka nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné vo výške **48,00 €**. Úhrady budú realizované na základe tejto zmluvy prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa, resp. zaplatením v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.3. **Za rok 2024 uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné v alikvotnej časti v sume 128,00 € do 31. 12. 2024.**
- 3.4. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy bola plná výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa alebo zaplatená v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.5. V prípade omeškania s úhradou nájomného sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania nájomcu s príslušnou platbou až do skutočného splatenia dlhu jeho pripísaním na účet prenajímateľa, resp. zaplatením v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli na splatnosti zmluvnej pokuty v deň, keď dlžné nájomné, na základe ktorého omeškania vznikla povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu, bolo pripísané na účet prenajímateľa v peňažnom ústave, resp. bolo zaplatené v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.7. Omeškania nájomcu s úhradou nájomného po dobu dlhšiu ako 45 dní sa považuje za podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia tohto prejavu vôle nájomcovi. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté právne vzťahy založené touto zmluvou pred dňom odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy v zmysle tohto ustanovenia nemá vplyv na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle v bode 3.4 tohto článku.
- 3.8. V nájomnom nie sú zahrnuté služby spojené s nájomom nebytového priestoru a to odber elektrickej energie, úhrada za spotrebu vody a odvoz a likvidácia odpadu. Tieto bude nájomca hradíť samostatne.

### Článok 4

#### Poskytovanie služieb a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

- 4.1 Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájomom nebytových priestorov, ako elektrická energia, voda, odvoz a likvidácia odpadu, tieto si nájomca hradí sám na vlastné náklady.
- 4.2 Prenajímateľ má právo zmeny ceny nájmu. Výška nájomného sa môže upravovať aj po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán, podľa druhu a spôsobu využívania nebytových priestorov.

### Článok 5

#### Doba nájmu a ukončenie nájmu

- 5.1 Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú od 01. 10. 2024 do 31. 12. 2027.
- 5.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke obce Pliešovce.
- 5.3 Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných podľa bodu 5.4. a 5.5. toho článku zmluvy. Výpovedná lehota pre výpoveď je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté právne vzťahy založené touto zmluvou pred dňom odstúpenia,

- c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy na základe článku 3, bod 3.6 tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou, nebude s ním riadne hospodáriť alebo nebude dodržiavať podmienky tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu vôle o odstúpení druhej zmluvnej strane. Takýmto postupom zo strany prenajímateľa nie je dotknuté jeho právo na náhradu škody, ktorá mu vznikla v dôsledku porušenia nájomnej zmluvy zo strany nájomcu.
- 5.4 Prenajímateľ môže vypovedať nájom ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 5.5 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona číslo 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 5.6 V deň ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný priestory uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prebratí priestoru bude spísaný protokol, podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý bude vyhotovený prenajímateľom.

## **Článok 6**

### **Opravy a údržba**

- 6.1 Nájomca je povinný na predmete nájmu vykonávať pravidelnú bežnú údržbu a drobné opravy tak, aby ich nevykonávaním nedošlo k znehodnocovaniu predmetu nájmu, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu takto vznikla. Tieto práce bude vykonávať na svoje vlastné náklady.
- 6.2 Údržbou sa rozumejú práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní ako napr. maľovanie, natieračské práce, brúsenie parkiet, lepenie podlahovej krytiny, udržiavanie obloženia stien, oprava strešnej krytiny, oprava fasády a podobne.
- 6.3 Drobnými opravami predmetu nájmu zmluvné strany rozumejú opravy nebytových priestorov, ich zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
- 6.4 Na prípadné vykonanie nevyhnutných opráv, ktoré nemajú charakter bežných opráv, upozorní nájomca bez zbytočného odkladu prenajímateľa, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti mohla vzniknúť prenajímateľovi. Nájomca zabezpečí vykonanie účelových zmien a stavebných úprav na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Náklady na takéto zmeny bude uhrádzať nájomca.
- 6.5 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám, alebo osoby, ktorým umožnili prístup k prenajatej veci.

## Článok 7

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### A. Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory v súlade so zmluvou a udržiavať ich v náležitom poriadku.
- 7.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých priestorov. Pre vykonanie stavebných úprav, je potrebný písomný súhlas prenajímateľa a nájomca je povinný predložiť k odsúhlaseniu prenajímateľovi aj projektovú dokumentáciu, ak sa vyhotovuje, príp. inú technickú dokumentáciu a povolenia príslušných orgánov. Po ukončení nájomného vzťahu nájomca odstráni stavebné úpravy, ktoré vykonal, na svoje náklady, pokiaľ sa strany nedohodnú inak.
- 7.3 Nájomca zodpovedá za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi podľa § 4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v prenajatých priestoroch dňom uzatvorenia tejto zmluvy.
- 7.4 Nájomca zodpovedá za zabezpečenie úloh a povinností z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch odo dňa uzavretia tejto zmluvy.
- 7.5 Nájomca je povinný v zmysle príslušných predpisov v prenajatých priestoroch vykonávať všetky revízie, funkčné skúšky elektrických spotrebičov, ktoré sú v majetku nájomcu a sú používané nájomcom, ak je potrebné také vykonávať.
- 7.6 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Nesmie ani umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
- 7.7 Nájomca je povinný, za svojej prítomnosti, umožniť prenajímateľovi aspoň 1 krát ročne počas prevádzkovej doby nájomcu a za účasti osoby poverenej nájomcom vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom odpočtu odberu energií, resp. kontroly, či ich užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len v rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo k ohrozeniu obchodného, služobného príp. iného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho obchodných partneroch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu.
- 7.8 Nájomca je povinný riadiť sa v prenajatých priestoroch v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi, dodržiavať v prenajatých ale aj v spoločných priestoroch poriadok a čistotu, neobmedzovať svojim správaním a chovaním v budove iných nájomníkov alebo vlastníka, dodržiavať dobré mravy a etiku, zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích a nájomných práv, týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory.
- 7.9 Nájomca je povinný v prípade havárie alebo živeľnej pohromy zabezpečiť, bez zbytočného odkladu, za svojej prítomnosti, možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá za spôsobené škody prenajímateľovi podľa ustan. § 668 ods. 1. Občianskeho zákonníka.
- 7.10 Nájomca je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov s dôrazom na nebezpečné odpady.
- 7.11 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

#### B Práva a povinnosti prenajímateľa

- 7.12 Prenajímateľ prehlasuje, že odovzdávané nebytové priestory sú spôsobilé na dohodnutý účel nájmu.
- 7.13 Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ku ktorým sa touto zmluvou zaviazal.

- 7.14 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu.
- 7.15 Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu, vopred informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájomcom. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii predmetného objektu je prenájomca povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu, pričom je povinný nájomcu o takýchto úpravách informovať s primeraným časovým predstihom.

## **Článok 8**

### **Poistenie**

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje poistiť si na vlastné náklady svoj majetok v prenajatých priestoroch proti všetkým prípadným škodám. Pokiaľ si nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám nájomca a prenájomca nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody nájomcovi nahradiť. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosť prenájomcu uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností prenájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 8.2 Prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť, ktorej súčasťou je predmet nájmu, je poistená súhrnným poistením budov.

## **Článok 9**

### **Komunikácia medzi stranami a doručovanie písomností**

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetka písomná korešpondencia, oznámení, resp. informácie podľa ustanovení tejto zmluvy bude posielaná na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Osobné doručenie podľa bodu 9.3 tohto článku sa nevylučuje.
- 9.2 V prípade zmeny adresy je povinná tá strana, u ktorej zmena nastala o tom písomne, bez zbytočného odkladu, druhú zmluvnú stranu informovať.
- 9.3 Pri osobnom doručovaní korešpondencie sa korešpondencia považuje za doručení okamihom, keď si zmluvné strany prostredníctvom oprávnených osôb vzájomne písomne potvrdia jej doručenie.
- 9.4 Doručovaním prostredníctvom pošty sa rozumie doručenie korešpondencie doporučené poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Pre prípad, ak adresát nebol na uvedenej adrese zastihnuteľný, zmluvné strany sa dohodli, že ak si adresát doporučenú zásielku v odbernej lehote na pošte nevyzdvihne, považuje sa zásielka za doručení dňom, keď bola na pošte uložená, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel.
- 9.5 Za deň doručenia korešpondencie sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú korešpondenciu prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
- 9.6 Pri doručovaní prostredníctvom doručovateľa – kuriérskej služby sa korešpondencia považuje za doručení momentom prevzatia tejto písomnosti druhou zmluvnou stranou – príjemcom. V prípade neúspešnosti takejto formy doručenia sa bude považovať za moment doručenia tretí deň po vykonaní prvého pokusu o doručenie, pričom vykonanie pokusu o doručenie sa preukáže vyhlásením doručovateľa – kuriérskej služby.
- 9.7 Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy.

**Článok 10**  
**Záverečné ustanovenia**

- 10.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
- 10.2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami. Všetky predchádzajúce ústne dohovory, súvisiace s touto zmluvou strácajú dňom podpisu zmluvy svoju účinnosť.
- 10.3. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť Občianskym zákonníkom a inými všeobecne záväznými predpismi. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
- 10.4. Všetky spory, ktoré môžu vzniknúť medzi stranami pri plnení tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou, vrátane sporov o ich existenciu, platnosť, výklad alebo zrušenie budú riešené vecne príslušným súdom Slovenskej republiky.
- 10.5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží nájomca a 1 rovnopis prenajímateľ.
- 10.6. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.
- 10.7. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom po dni zverejnenia.

Podpisy zmluvných strán

Pliešovce, 25. 10. 2024  
Prenajímateľ:  
Ing. Štefan Sýkora, starosta obce

Pliešovce, 25. 10. 2024  
Nájomca:  
SPETEMA s. r. o.

Príloha č. 1 – Výpis z uznesenia  
Príloha č. 2 – Protokol o prevzatí a odovzdaní priestorov