



**Z M L U V A**  
**o nájme nebytových priestorov**  
**č. 02/2015**

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, medzi týmito zmluvnými  
stranami:

**ZMLUVNÉ STRANY**

**Prenajímateľ :** **Obec Hrnčiarске Zalužany**  
**Sídlo:** **Hlavná 90**  
**980 12 Hrnčiarске Zalužany**  
**Zastúpený :** **Ing. Branislav Nociar, starosta obce**  
**IČO:** 00 318 795  
**DIČ:** 2021230211  
**IČ DPH:** nie je platcom DPH  
**Bankové spojenie:** Prima banka, a.s., pobočka Lučenec  
**číslo účtu:** 6049984001/5600  
**IBAN:** SK26 5600 0000 00060 4998 4001  
**BIC kód banky:** KOMASK2X  
**(ďalej len „prenajímateľ“)**

**Nájomca :** **Andrea Hašková**  
**Mieru 43/41,**  
**985 11 Halič**  
**IČO:** 44 545 312  
**DIČ :** 1080274514  
**Bankové spojenie:** mBank S.A  
**číslo účtu:** 520700-4201184844/8360  
**IBAN:** SK69 8360 5207 0042 0118 4844  
**BIC kód banky:** BREXSKBX  
**Korešpondenčná adresa:** **Andrea Hašková**  
**č.214,**  
**980 12 Hrnčiarске Zalužany**

**(ďalej len „nájomca“ )**

Živnostníčka Andrea Hašková je zapísaná v živnostenskom registri vedenom  
Obvodným úradom v Lučenci,  
č.OŽP-C/2008/05713-3,  
č.živnostenského registra 640-13665

## Článok 1 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy č. súp. 90, obec Hrnčiarske Zalužany, ktorá je postavená na parc. KN č. 452 , druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1818m<sup>2</sup>.
2. Nehnuteľnosť je vedená na LV č. 385, vedenom na Správe katastra Poltár, okres Poltár, obec Hrnčiarske Zalužany, katastrálne územie Hrnčiarske Zalužany,
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere **41 m<sup>2</sup> podlahovej plochy**, ktoré sa nachádzajú na 2. nadzemnom poschodí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odsekoch 1 a 2 tohto článku, s právom používať k nim aj alikvotnú časť spoločných priestorov (chodby, schodište).
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu, v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## Článok 2 Účel nájmu

Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom **poskytovania a sprostredkovania finančných služieb, kurzov, realizáciu tvorivých dielní, kreatívnych kurzov, denných táborov.**

## Článok 3 Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Do skutočného užívania nebytového priestoru s povinnosťou od daného dňa platiť nájomné, vstúpil nájomca dňom **15.07.2015**. Tento deň bude zároveň aj prvým dňom nájmu.

## Článok 4 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodou.
2. Mesačná úhrada za prenájom nebytových priestorov uvedených v článku 1 bola stanovená vo výške **90,-EUR/mesačne**. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
3. V cene nájomného sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru a ktoré sú bližšie špecifikované v článku 5 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca **nebude nájomcovi vystavovať faktúru** na úhradu nájomného, ale nájomca bude nájomné platiť pravidelne jedenkrát mesačne **v sume 90,-EUR** a to vždy k **15. dňu kalendárneho**

**mesiacu za aktuálny mesiac nájmu (napr. za mesiac december do 15.12.). Nájomné za mesiac 07/2015 bude uhradené do konca mesiaca júl 2015.**

Táto nájomná zmluva a v nej dohodnuté platby nájomného slúži pre zmluvné strany ako doklad považovaný za faktúru podľa §71 ods.3 písm.a) zákona č.222/2004 Z.z. O dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Deň dodania služby pre účely dane z pridanej hodnoty je najneskôr posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca.

**5. Výška nájomného stanovená v článku 4, bodu 2 platí v období od 15.7.2015 do 31.1.2016. Potom sa táto suma zvýši/zníži o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien za rok 2015 vyhlasovanú Štatistickým úradom SR za rok 2015. Nová výška nájomného bude určená v dodatku k tejto zmluve, ktorý nadobudne účinnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami, najneskôr však dňom 31.1.2016. Analogicky, podľa tohto bodu zmluvy, sa bude postupovať v ďalších rokoch. (napr. 01/2017 – zvýšenie/zníženie nájomného o mieru inflácie za rok 2016 atď.)**

**Týmto ustanovením však nie je dotknuté právo prenajímateľa meniť, počas platnosti tejto zmluvy, výšku nájomného na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Hrnčiarskych Zalužanoch.**

**6. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.**

**7. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, tak sa za posledný deň splatnosti ešte pokladá prvý po ňom nasledujúci pracovný deň.**

**8. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu sa jeho účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, číslo účtu a pod.) najneskôr do 10 dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade prenajímateľ v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti nájomcovi vznikla.**

## **Článok 5**

### **Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom uhrádzaní poskytovaných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov :

**a/ vykurovanie, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu a daň z nehnuteľností sú súčasťou ceny nájomného stanovenej v článku 4**

**b/ elektrická energia:**

**- náklady bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi SSE, a.s na základe vlastnej zmluvy na odber elektrickej energie,**

**c/ upratovanie prenajímaných priestorov – si nájomca zabezpečuje samostatne.**

## **Článok 6**

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

1. Nájomca prehlasuje, že predmet zmluvy je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 2 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou / bežná údržba a opravy, maľovanie miestností, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod./.. Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., vznení neskorších predpisov.
6. Ostatné náklady najmä spoločných priestorov, udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení, opravu a údržbu spojenú s objektom zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady.
7. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. V prípade živelných pohrôm, znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom zariadení.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým príivodom.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
11. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu / k rozvodom vody, elektriiky, plynu a pod./..
12. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. O bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku MPSVR SR č. 718/2002 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a ďalších povinností, vyplývajúcich z právnych predpisov na prevádzkovanie činností, na ktoré sú priestory prenajaté na svoje náklady a nebezpečie. Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie týchto noriem. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
13. Za zabezpečenie ochrany pred požiarimi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi. Ďalej nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky č. 718/2002 Z. z. . Ďalej nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky MV-SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, v znení neskorších

predpisov. Nájomca je povinný vypracovať dokumentáciu požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, školenie zamestnancov z požiarnej ochrany, vybavenie prenajatých priestorov prenosnými hasiacimi prístrojmi vhodného typu a ich pravidelnú kontrolu oprávnenou osobou, vykonávanie pravidelných odborných kontrol (revízie) vyhradených technických zariadení v zmysle vyhlášky 508/2009 Z.z., označenie priestorov potrebným požiaro-bezpečnostným značením (únikové východy, zákazy, príkazy a pod.) Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

14. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať zákon č.124/2006Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov, zodpovedá za vypracovanie a vedenie dokumentácie bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v prenajatých priestoroch a za školenie svojich zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

15. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku, zásobách či zariadení, t. j. na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť na svoje náklady poisťnú zmluvu, predmetom ktorej bude poistenie jeho majetku.

16. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

17. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. O odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov a zákona SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

18. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu, s inštaláciou PSN (poplachový systém na hlásenie narušenia) a pripojenia na pult centrálnej ochrany ( PCO ) na vlastné náklady nájomcu.

19. V zmysle zákona o daniach z príjmov, Zákon 595/2003 Z. z. , v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do jemu prenajatých nebytových priestorov, v objekte č. súp. 90 .

20. Prenajímateľ súhlasí s využitím existujúcich telekomunikačných rozvodov ako aj s vybudovaním prípojného telekomunikačného vedenia v predmete nájmu, a tiež s vykonaním nevyhnutných úprav v budove (príp. na pozemku k nej patriacemu) na zriadenie služby a umiestnenie nevyhnutných telekomunikačných zariadení.

21. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal , s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 7 tohto článku zmluvy.

22. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.

## **Článok 7 Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí :

a) **dohodou** zmluvných strán,

- b) **zánikom oprávnenia na podnikanie,**
- c) **výpoveďou** jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov,
- d) **výpoveďou** pre hrubé porušenie zmluvy,
- e) **odstúpením** od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.

2. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na 3 mesiace , počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy podľa ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.

## **Článok 8**

### **Doručovanie písomností**

1. Zmluvné strany sa dohodli , že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie, adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nespĺnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba , ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.

2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

3. Ustanoveniami bodov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami ( upomienky a pod.).

## **Článok 9**

### **Úroky z omeškania**

1. Ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie predmetu nájmu do dňa splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších noviel.

## **Článok 10**

### **Záverečné ustanovenia a iné dojednania**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace , platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.

2. Zmluvné strany sa dohodli , že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po dva exempláre.

V Hrnčiarskych Zalužanoch  
dňa 14.7.2015

V Hrnčiarskych Zalužanoch  
dňa 14.7.2015

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....  
**Ing. Branislav Nociar**  
starosta obce

.....  
Andrea Hašková