

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## Zmluvné strany:

**1/ Prenajímateľ:** Obec Veľká Lodina  
Veľká Lodina 48, 044 81 Kysak  
IČO: 00 691 321  
DIČ: 2021261407  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
č. účtu: SK04 0900 0000 006 6056 5760  
zastúpený: Ján Lukáč – starosta obce  
ďalej len „prenajímateľ“

a

**2/ Nájomca**                      Obchodné meno: **Alica Rozložníková**  
so sídlom: Veľká Lodina 6, 044 81 Kysak  
IČO: 41 509 722  
registrovaný: v živnostenskom registri č. 820-56477  
zastúpený: Alica Rozložníková  
číslo účtu: SK54 6500 0000 0000 9335 8529  
tel. kontakt: 0903 744 658

uzatvorili podľa zák. č. 116/1990 Zb v platnom znení túto zmluvu  
o nájme nebytových priestorov

## **ČI. I PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu, ktorým je nebytový priestor – **miestnosť s podlahovou plochou 16,0 m<sup>2</sup>** nachádzajúci sa v budove Obecného úradu Veľká Lodina, Veľká Lodina 48. Predmet nájmu je spôsobilý k užívaniu v súlade s účelom nájmu – prevádzku Pošty Partner.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

## Čl. II ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 1. bude nájomca využívať iba ako priestory na poskytovanie služieb Pošty Partner a služby Poštovej banky, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Nájomca prehlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade s účelom nájmu.

## Čl. III DOBA NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to **od podpísania zmluvy medzi nájomcom a Slovenskou poštou, a.s., do 30. 11. 2023** . Pokiaľ nájomcovi nebol odovzdaný predmet nájmu k dohodnutému termínu, nájom začína až dňom, kedy prenajímateľ umožnil nájomcovi užívať predmet nájmu. Ak však k odovzdaniu predmetu nájmu nedošlo z viny nájomcu, platí termín začatia nájmu uvedený v zmluve.
2. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu uvedenej v ods. 1 a to opätovne na nasledujúci rok, pokiaľ sa nedohodne inak. Prednostné právo musí nájomca uplatniť u prenajímateľa písomne najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a novú nájomnú zmluvu musia zmluvné strany podpísať najneskôr 21 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, inak toto prednostné právo zaniká.

## Čl. IV NÁJOMNÉ

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I bolo stanovené dohodou strán vo výške **0,- Eur** i za započatý mesiac nájmu a je splatné v EUR.
2. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energiu priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom. Nájomca je povinný ich uhrádzať v paušálnej výške **7,00 Eur** za kalendárny mesiac.
3. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného alebo platieb uvedených v ods. 4, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.
4. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa ju zaväzuje uhradiť v stanovených lehotách.

## **ČI. V ÚHRADA PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV**

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne v stanovených lehotách platiť náklady za energie spojené s nájmom, t.z. najmä poplatky za elektrickú energiu, ktorú bude zabezpečovať pre nájomcu prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb.

## **ČI. VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.
2. Nájomca sa touto zmluvou osobitne zaväzuje, že:
  - a/ bude dodržiavať min. otváracie hodiny pokiaľ všeobecne záväzný predpis alebo rozhodnutie orgánov verejnej správy nestanoví inak,
  - b/ umožniť kedykoľvek fyzickú kontrolu prevádzkovania predmetu nájmu osobou poverenou prenajímateľom, prípadne iným osobám oprávneným vykonať kontrolu v budove Obecného úradu.

Pre prípad porušenia týchto ustanovení, pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, má prenajímateľ právo zmluvu vypovedať v trojmesačnej lehote, ktorá začína plynúť dňom doručenia výpovede.

3. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.
4. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité

odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.

6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
7. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
8. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
9. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve pokiaľ to umožňujú daňové predpisy.
11. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bez ohlásenia vykonávať počas predajnej doby odbornú prehliadku predmetu nájmu ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ.

## **ČI. VII SKONČENIE NÁJMU**

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak nie je v zmluve ustanovené inak.
2. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
- a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b/ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 7 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy;
  - c/ nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
  - d/ bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení stavby alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie predmetu nájmu,
  - e/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
- Výpovedná lehota je trojmesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcovi.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak:
- a/ prenájímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívania schopnom stave,
  - b/ nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - c/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.
- Výpovedná lehota je trojmesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede prenájímateľovi.
5. Nájom zaniká aj:
- a/ zánikom predmetu nájmu,
  - b/ zánikom nájomcu,

## **ČI. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej zmluvnej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, v zložení štatutárnych zástupcov, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane. Doručenie nájomcovi sa

považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.

3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
4. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda najneskôr dňom odovzdania predmetu nájmu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch výtlačkoch, každý má platnosť originálu, jeden je pre každú zmluvnú stranu a jeden pre Slovenskú poštu, a.s..

Vo Veľkej Lodine, dňa 09.10.2019



.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca