

**Príloha č.2: Návrh nájomnej zmluvy****Nájomná zmluva**

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

**Čl. I.****Zmluvné strany****1.1 Prenajímateľ:**

Názov: **Obec Valaliky**  
So sídlom : Poľná 8, 044 13 Valaliky  
Zastúpená: Ing. Štefanom Petríkom, starostom obce  
IČO : 00324850  
DIČ : 2021245116  
Bankové spojenie : VÚB, a.s.  
IBAN : SK10 0200 0000 0000 1712 7542

(ďalej len „prenajímateľ“)

**1.2 Nájomca:**

Obchodné meno : *HIROSLAVA ZADUŠOVÁ*  
So sídlom :  
Zastúpený:  
IČO :  
DIČ :  
Bankové spojenie :  
IBAN :  
Registrácia :

(ďalej len „nájomca“)

**Čl. II.****Predmet nájmu**

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa na Hlavnej ulici č. 147 v katastrálnom území Valaliky zapísanej na liste vlastníctva č. 1273 ako budova so súpisným číslom 3178 postavená na pozemku – parcela KN-C č. 5/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 37 m<sup>2</sup>.

2.2 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu stavbu uvedenú v bode 2.1. tohto článku zmluvy o celkovej výmere úžitkovej plochy **28,1 m<sup>2</sup>** (ďalej len „predmet nájmu“).

- 2.3 Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenájiateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

### Čl. III.

#### Účel nájmu

- 3.1 Predmet nájmu prenecháva prenájiateľ nájomcovi do užívania výlučne za účelom zriadenia a prevádzkovania ..... ROZLIČNÝ TOVAR .....  
Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájiateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.
- 3.2 Nájomca je povinný si zaobstarat' všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy.

### Čl. IV.

#### Nájomné a spôsob jeho úhrady

- 4.1 Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomné vo výške 110 € ..... €/m<sup>2</sup> ročne (slovom: sto dvadsať eur .....) bude uhrádzať, a to vždy štvrťročne k 15. dňu prvého mesiaca príslušného štvrťroka, za ktorý sa nájom platí.
- 4.2 V prípade, že splatnosť nájomného pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň. Za zaplatenie nájomného sa považuje pripísanie peňažnej čiastky v prospech účtu prenájiateľa.
- 4.3 Nájomca súhlasí s úpravou nájomného podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy v súlade s príslušnou mierou ročnej inflácie. Nájomné bude počas doby platnosti zmluvy upravované medziročne vždy k 1.4. o infláciu publikovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4.4 Ak sa nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, prenájiateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu počas daného kalendárneho mesiaca. V takomto prípade nájomca uhradí nájomné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 10 dní od vzniku nájomného pomeru, resp. najneskôr do 10 dní od zániku nájomného pomeru, pokiaľ nájomné už neuhradil podľa bodu 4.2. tohto článku zmluvy. V tej istej dobe prenájiateľ vráti nájomcovi preplatok na už poskytnutom nájomnom.



- 4.5 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04% z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.
- 4.6 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to elektrická energia, vykurovanie, ohrev teplej úžitkovej vody, voda a stočné nájomca uhradí prenajímateľovi na základe vyúčtovania platieb za energie, a to do 15 dní odo dňa prevzatia vyúčtovacej faktúry.
- 4.7 Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru, a to priamo poskytovateľom služieb na základe jednotlivých faktúr vystavených poskytovateľmi ako sú telekomunikačné poplatky, poplatky za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a iné.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať preddavky za poskytovanie služieb ako sú elektrická energia, vykurovanie, ohrev teplej úžitkovej vody, voda a stočné vo výške 400 € (slovom: štyristo eur), a to štvrťročne najneskôr do 15. dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroka na účet prenajímateľa.
- 4.9 V nájomnom podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté žiadne ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu. Ak prenajímateľovi vznikne povinnosť uhradiť akýkoľvek poplatok, úhradu alebo inú platbu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom, nájomca sa zaväzuje refundovať prenajímateľovi na základe jeho výzvy takýto poplatok, úhradu, resp. inú platbu v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

## Čl. V.

### Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 Nájomca je oprávnený na základe súhlasu príslušnej obce a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu ako riadny hospodár.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.
- 5.4 Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, prenajímateľ nezodpovedá.



- 5.5 Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.
- 5.6 Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonanie opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla. Vykonanie stavebných úprav nájomcom podľa článku V tejto zmluvy nie je týmto dotknuté.
- 5.7 Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy na predmete nájmu. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné. Vykonanie stavebných úprav nájomcom podľa článku V tejto zmluvy nie je týmto dotknuté.
- 5.8 Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.
- 5.9 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 5.6. až 5.7. tohto článku a článku V tejto zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zavinil nájomca alebo jeho dodávatelia, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V predmete nájmu bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v predmete nájmu. Zároveň nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť v predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce.
- 5.12 Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov

nájomcom, ako aj dodržiavania jeho ďalších povinností a podmienok nájmu v zmysle tejto zmluvy.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi predmet nájmu a umožniť mu užívať predmet nájmu.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný zaisťovať vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v predmete nájmu, zaisťovať riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaistí prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dni v týždni.
- 6.4 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom, vybavením a zariadením.
- 6.5 Prenajímateľ je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave predmetu nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu.
- 6.6 V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí - ďalej len núdzový prípad) je prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu aj za jeho neprítomnosti.
- 6.7 Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby nájomca nebol obmedzovaný v užívaní predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy zo strany iných osôb.

## Čl. VII.

### Trvanie a skončenie nájmu

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 7.2 Nájomný pomer môže ukončiť ktorákoľvek zo zmluvných strán, a to výpoveďou s 3-mesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď musí byť písomná a zmluvnej strane riadne doručená, pričom výpovedná lehota začne plynúť v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.



7.3 Nájomný pomer sa môže ukončiť dohodou zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v dohode.

7.4 Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:

- 7.4.1 nájomca užíva predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa na iný účel, ako je uvedený v článku III tejto zmluvy;
- 7.4.2 nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného minimálne 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti v zmysle článku IV tejto zmluvy;
- 7.4.3 nájomca v priebehu posledných 12 mesiacov sa dostal do omeškania s platením minimálne troch mesačných nájomných, pričom je irelevantné, či v čase odstúpenia už boli všetky alebo niektoré mesačné nájomné uhradené, ako aj je irelevantné, či mesačné nájomné, s ktorými bol nájomca v omeškaní nasledovali za sebou;
- 7.4.4 ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
- 7.4.5 začne sa konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu;
- 7.4.6 nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto zmluvou, pričom nevykonal nápravu na základe písomnej výzvy prenajíateľa v dodatočnej primeranej lehote.

7.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:

- 7.5.1 prenajíateľ v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu nájmu po dobu aspoň jeden mesiac;
- 7.5.2 na prenajíateľa bude zavedená nútená správa;
- 7.5.3 ak bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

7.6 Odstúpením od zmluvy podľa bodu 7.4. a 7.5. tohto článku zmluvy nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.

7.7 Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý predmet nájmu prenajíateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.

7.8 Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v súlade s bodom 7.7. tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajíateľa:

- 7.8.1 vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
- 7.8.2 za prítomnosti notára vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,
- 7.8.3 vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

7.9 Prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30,-EUR za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

## ČI. VIII.

### Záverečné ustanovenia

8.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

8.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.

8.3 Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Valaliky ..... zo dňa .....

8.4 Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevykonateľným, potom zvyšné ustanovenia zostávajú platné a vykonateľné. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie sa bude považovať za nahradené platným, zákonným a vykonateľným ustanovením s rovnakým alebo aspoň podobným účelom.

8.5 Na doručovanie písomností v rámci nájomného pomeru založeného touto zmluvou sa bude primerane aplikovať ust. § 48 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

8.6 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými aplikovateľnými právnymi predpismi.

8.7 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

8.8 Táto zmluva bola vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, v dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

Vo Valalikoch dňa

Za prenajímateľa :

Obec Valaliky zastúpená starostom Ing. Štefanom Petríkom

V *Valaliky* ..... dňa *30. 04. 2024*

Za nájomcu :

*n i l*  
*v*