

## N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (Občiansky zákonník) v spojení s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

medzi

**Prenajíateľom:** **Obec Rudinská**  
Sídlo : Rudinská č. 125, 02331 Rudinská  
IČO : 00314277  
DIČ: 2020553249  
Zastúpená: Ing. Jozef Švirík – starosta obce  
číslo účtu: 11426322/0200

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomcom:**  
**Vladimír Papučík**  
Sídlo: Rudinská 71, 02331 Rudinská  
IČO: 35431415  
IČ DPH: SK1020461310  
Zastúpený: Vladimír Papučík  
číslo účtu: .....

(ďalej len „nájomca“)

za týchto podmienok:

### *I. Predmet zmluvy*

1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v obci Rudinská v k. ú Rudinská, zapísaných na LV č. 524, vedenom Okresným úradom Kysucké Nové Mesto odborom správy katastra, ako:

Stavby

súp. č. 78 postavená na parc. č. 592, popis stavby: Požiarna zbrojnica č.78

(ďalej ako „stavba“)

Stavba má prízemie a 1.poschodie, pričom prenajíateľ dáva nájomcovi do nájmu priestory nachádzajúce sa na prízemí o celkovej ploche 43 m<sup>2</sup> ako aj priestory WC na poschodí o výmere 5,6 m<sup>2</sup>. K stavbe vedie prívod vody a električky. Prístup na pozemok a k stavbe peši cez bránku ktorá vedie z verejnej komunikácie. (ďalej len: „predmet nájmu“).

1.2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva do nájmu nájomcovi predmet nájmu na čas a za podmienok dohodnutých touto zmluvou a nájomca predmet nájmu prijíma do užívania v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

## **II. Účel nájmu**

2.1. Na základe dohody zmluvných strán bolo dohodnuté užívanie predmetu nájmu na pohostinské účely.

2.2. Nájomca vyhlasuje, že s technickým stavom predmetu nájmu bol riadne oboznámený. Obe zmluvné strany sú si vedomé, že pre užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel je nevyhnutné vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu a to za podmienok dohodnutých v bode

5.3. tejto zmluvy.

## **III. Nájomné a spôsob úhrady**

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmet nájmu vo výške **110,- EUR** mesačne za celý predmet nájmu (ďalej len „nájomné“). Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nie je platca DPH. Nájomca berie na vedomie, že suma nájomného nezahŕňa cenu služieb za dodávku el. energie, vody a odvod vody do verejnej kanalizácie, dodávku tepla a s tým súvisiacich prípadných nákladov na prevádzku kotolne a odvoz komunálneho odpadu. Na predmetné služby si nájomca uzatvára zmluvy sám vo vlastnom mene s príslušnými dodávateľmi, pričom sám nájomca je povinný znášať aj náklady súvisiace s dodávkou uvedených služieb bez nároku ich refundácie zo strany prenajímateľa.

Zmluvné strany sa dohodli, že platby nájomného bude nájomca vykonávať mesačne vopred a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č.ú: **SK61 0200 0000 0000 1142 6322**

3.2. Prenajímateľ vystaví pre účel zaplatenia každej mesačnej platby nájomného nájomcovi faktúru najneskôr do 5 dňa v mesiaci za ktorý nájom fakturuje.

3.3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

## **IV. Doba nájmu a spôsob jeho zániku**

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom nájom začína dňom 01.09. 2014.

4.2. Užívacie právo k predmetu nájmu vzniká dňom podpisu zmluvy a odovzdávacieho protokolu, ktorý sa zaväzujú zmluvné strany spísať pri prevzatí predmetu nájmu nájomcom. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu v stave v akom sa nachádza.

4.3. Nájomca je oprávnený s okamžitou účinnosťou písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak v lehote najneskôr do 10.9.2014 prenajímateľ napriek predchádzajúcej výzve neodovzdá nájomcovi predmet nájmu, alebo ak nebude možné z dôvodov zavinených prenajímateľom vykonať rekonštrukciu a úpravu predmetu nájmu potrebné pre dohodnuté užívanie v zmysle tejto zmluvy.

4.4. Právny vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený dohodou zmluvných strán.

Prenajímateľ má právo vypovedať nájomnú zmluvu, ak

(i) nájomca opakovane napriek predchádzajúcej výzve užíva predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou,

(ii) nájomca o viac ako jeden kalendárny mesiac mešká s platením nájomného podľa tejto nájomnej zmluvy a nájomné nedoplatí ani do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jeho úhradu,

Nájomca má právo vypovedať nájomnú zmluvu, ak

(i) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

(ii) stratí oprávnenie na vykonávanie podnikateľskej činnosti

4.5. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane a je tri mesiace, pričom výpoveď nadobudne

účinky uplynutím tejto lehoty, v prípade, ak nájomca počas nej neodstráni dôvody pre podanie výpovede.

4.6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy najmä v nasledovných prípadoch:

(i) nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto nájomnej zmluvy podstatným spôsobom, alebo opakovane a v primeranej lehote nevykoná nápravu napriek doručeniu predchádzajúcej písomnej výzvy,

(ii) nájomca je zrušený alebo zanikne, alebo stratí oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti.

4.7. Nájomná zmluva zaniká doručením oznámenia o odstúpení od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.

4.8. Zánik nájomnej zmluvy sa nedotýka ustanovení o povinnosti nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné, zaplatiť nájomcovi náhradu za zhodnotenie predmetu nájmu, náhradu škody, riešenie sporov, a iných ustanovení, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení nájomnej zmluvy.

4.9. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou z dôvodu odstúpenia od zmluvy, je nájomca povinný opustiť a vypratať predmet nájmu najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa účinnosti ukončenia nájmu.

## **V. Práva a záväzky zmluvných strán**

5.1. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje najmä:

- odovzdať predmet nájmu nájomcovi
- v prípade potreby a na požiadanie nájomcu poskytnúť nevyhnutnú (nie finančnú) súčinnosť pri rekonštrukcii predmetu nájmu,
- nezasahovať do práv nájomcu nad rámec tejto zmluvy,
- zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nad mieru obvyklú rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu,
- súhlasí s tým, aby nájomca vykonal za zmluvne dohodnutých podmienok úpravu a rekonštrukciu predmetu nájmu podľa svojich potrieb,

5.2. Nájomca sa týmto zaväzuje najmä:

- zúčastniť sa preberacieho konania za účelom odovzdania mu predmetu nájmu
- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- bez písomného súhlasu prenajímateľa nemeniť dohodnutý účel nájmu,
- nakladať s predmetom prenájmu s riadnou starostlivosťou,
- opravy a rekonštrukciu v rozsahu podľa prílohy č. 2 vykonať najneskôr do konca roka 2014
- predmet nájmu po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi ku dňu ukončenia nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, spolu s úpravami, opravami a rekonštrukciou vykonanou podľa prílohy č. 2, resp. nájomca je pri ukončení nájmu povinný ponechať v predmete nájmu technické zhodnotenie predmetu nájmu uskutočnené v zmysle bodu 5.3. tejto zmluvy. Úpravy – technické zhodnotenie sa pri ukončení nájmu stane vlastníctvom prenajímateľa. Pri odovzdaní bude vyhotovený odovzdávací protokol, ktorý sa zaväzujú podpísať obe zmluvné strany,
- vykonávať pravidelné odborné prehliadky, revízie vlastných zariadení a spotrebičov umiestnených v predmete nájmu ( aj všetkých inštalácií súvisiacich s predmetom nájmu ) v termínoch podľa príslušných platných právnych predpisov a následným odstránením prípadných závad,

- zodpovedať za protipožiarnu bezpečnosť v predmete nájmu, t.j. je povinný zabezpečiť dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov o ochrane pred požiarmi, ako aj predpisov o ochrane pred požiarmi stanovených pre predmetnú nehnuteľnosť.

5.3. Nájomca je na základe dohody zmluvných strán oprávnený realizovať úpravu predmetu nájmu, vrátane interiérových úprav, pokiaľ sú potrebné pre jeho podnikateľskú činnosť. Rekonštrukciu v podľa prílohy dohodnutom rozsahu vykoná nájomca na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Nájomca nesmie okrem zmien uvedených v prílohe č. 2, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať ďalšie stavebné úpravy a zmeny predmetu nájmu. Nájomca prehlasuje, že takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý. V súvislosti s týmito stavebnými úpravami sa v súlade s § 24 ods.2 zákona č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmov zmluvné strany dohodli, že vstupná cena prenajatého hmotného majetku sa u prenajímateľa nezvýši o výdavky vynaložené nájomcom. Technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov uhradených nájomcom nebude odpisovať prenajímateľ, ale nájomca. Pokiaľ bude na vykonávanie stavebných úprav potrebné stavebné povolenie alebo ohlásenie, je nájomca povinný si tieto povolenia zabezpečiť sám na svoje náklady, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi požadovanú súčinnosť.

5.4. V prípade skončenia nájmu vzniká nájomcovi nárok na úhradu hodnoty rekonštrukcie, resp. technického zhodnotenia ktoré ostáva v predmete nájmu. Pri určovaní výšky hodnoty zhodnotenia sa vychádza z hodnoty uvedenej v prílohe č. 2, pričom hodnotu uvedenú v prílohe má zhodnotenie ku dňu 1.1.2015 a táto hodnota sa považuje za východiskovú. Za každý aj začatý kalendárny rok doby nájmu sa východisková hodnota zhodnotenia, znižuje o 20%. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností po uplynutí 5 rokov doby nájmu je hodnota zhodnotenia 0,- EUR. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu zaplatiť prenajímateľovi hodnotu zhodnotenia vypočítanú podľa tohto bodu zmluvy.

5.5. Prenajímateľ umožní (po technickej aj právnej stránke) zavedenie telekomunikačných liniek/pripojení a technických zariadení pre potreby nájomcu do predmetu nájmu vlastnými dodávateľmi, s ktorými si nájomca uzavrie zmluvu.

5.6. Nájomca je povinný udržiavať poriadok pred vstupom do budovy a na pozemku. Pri nesplnení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

5.7. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci pri výkone činnosti v predmete nájmu, ako aj bezpečnosť technických zariadení ( celého predmetu nájmu ). Nájomca musí konať tak, že nespôsobuje škodu na ani neohrozuje majetok, zdravie alebo život tretích osôb.

5.8. Prenajímateľ nie je povinný hradiť nájomcovi vzniknutú škodu na nájomcom vnesenom majetku do predmetu nájmu.

5.9. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu a udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave. Za bežnú údržbu a opravy budú zmluvné strany považovať práce ( opravy ) súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v stave v akom boli nájomcovi odovzdané s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy.

5.10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.

5.11. Nájomca sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať prenajímateľa o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa predmetu nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený skontrolovať stav predmetu nájmu na základe jeho osobnej obhliadky po dohode s nájomcom.

5.12. Nájomca je oprávnený umiestniť firemné označenia, logá, reklamné nápisy nájomcu na stavbe a/alebo pozemku. Pri skončení nájomného vzťahu, je nájomca povinný bez poškodenia majetku prenajímateľa odstrániť všetky svoje informačné a reklamné vývesky/nápisy. Výroba, montáž, prevádzka a demontáž reklamy, loga alebo označenia nájomcu bude realizovaná na náklady nájomcu.

5.13. Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené započítať akékoľvek svoje splatné alebo nesplatené pohľadávky voči sebe proti pohľadávkam druhej strany a to bez ohľadu na skutočnosť na akom právnom základe vznikli.

## VI. Záverečné ustanovenia

6.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

6.2. Ak niektoré ustanovenia tejto nájomnej zmluvy stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jej ustanovení. Namiesto neplatných ustanovení sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to právne možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto nájomnej zmluvy.

6.3. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vznikli alebo ktoré medzi nimi vzniknú z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, bude prejednávať a rozhodovať príslušný súd Slovenskej republiky.

6.5. Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v tejto zmluve alebo na posledne známu adresu a považujú sa za doručené dňom prevzatia, odopretia zásielku prevziať alebo uplynutím odbernej lehoty. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne oznámiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek zmenu svojich kontaktných údajov.

6.6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

6.7. Vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a Zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

6.8. Prílohy: 1. výpis nájomcu z obchodného registra  
2. rozsah rekonštrukcie predmetu nájmu (zoznam a ceny prác)

V Rudinskej dňa 20.08.2014

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:

Ing. Jozef Švirík  
starosta

Vladimír Papučík