

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2026

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“)
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Komárovce
Sídlo: Komárovce 22, 044 55 Komárovce
V zastúpení: Marián Bužický- starosta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 0434486001/5600
IBAN: SK15 5600 00000004 3448 6001
IČO: 00324329
DIČ: 2020746101
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: SILGA s.r.o
Sídlo: Paňovce 168, 044 71
V zastúpení: Mgr.Silvia G [REDACTED] - konateľ
Adresa na doručovanie: Veľká Ida č.540, 044 55
Bankové spojenie: SLSP
Číslo účtu: SK70 0900 0000 0051 2511 8582
IBAN: SK70 0900 0000 0051 2511 8582
IČO: 50 641 948
DIČ: 2120411546
IČ DPH: SK 2120411546

(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 1/1, a to administratívnej budovy so súpisným číslom 106, nachádzajúcej sa na parcele registra „C“, parcelné číslo 133/3 o výmere 336 m² – zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Košice-okolie, katastrálne územie Komárovce, okres Košice-okolie, obec Komárovce, na liste vlastníctva č. 355 (ďalej len „administratívna budova“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu prízemie administratívnej budovy špecifikovanej v bode 1. tohto článku zmluvy, pozostávajúce z 4 kancelárskych priestorov, sekretariátu, zádveria, vstupnej haly, chodby, WC, kuchynky, skladu, konferenčnej miestnosti, kotolne a átria a 1. poschodie administratívnej budovy

špecifikovanej v bode 1. tohto článku zmluvy, pozostávajúce zo 6 kancelárskych priestorov, haly, chodby, zádveria, knižnice, WC, sprchy, skladu, miestnosti pre upratovačku a logie.

Detailný rozpis miestností:

						spolu	
prízemie			1. poschodie				
číslo	miestnosť	m2	číslo	miestnosť	m2		
1.01	zádverie	3,3	2.01	chodba	33,6		
1.02	vstup. hala	29,5	2.02	hala	18,5		
1.03	konf. miestnosť	64,1	2.03	kancelária	35,5		
1.06	sklad	2,4	2.04	kancelária	21,1		
1.08	sekretariát	10,8	2.05	knižnica	25		
1.09	kuchynka	1,7	2.17	loggia	1,7		
1.10	kotolňa	1,7	2.07	kancelária	16,6		
1.11	chodba	31,6	2.08	kancelária	36,1		
1.12	kancelária	15	2.09	kancelária	27,2		
1.13	kancelária	13,3	2.10	zádverie	3,2		
1.14	kancelária	22,6	2.11	kancelária	13,2		
1.15	kancelária	22,7	2.12	sklad	10,7		
1.16	WC muži	5,7	2.13	WC/sprcha	4,5		
1.17	WC ženy	3,7	2.14	upratovačka	2		
1.18	WC pre imobil.	2,7	2.15	WC muži	7,8		
1.19	átrium	17,3	2.16	WC ženy	3,7		
spolu		248,1			260,40	508,50	

Celková podlahová plocha prenajatého priestoru je 508,50 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je vyznačený v situačnom nákrese, ktorý je **prílohou č. 1 (prízemie) a prílohou č. 2 (1. poschodie) tejto zmluvy.**

3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len za účelom a za podmienok stanovených touto zmluvou.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné podľa čl. III tejto zmluvy.
5. Obecným zastupiteľstvom obce Komárovce na zasadnutí dňa **29.12.2025** uznesením číslo **96/2025** bola schválená táto nájomná zmluva.
6. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa uskutočňuje v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky. Nájom podľa tejto zmluvy je nájomom podľa ust. § 9aa ods. 2 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu za účelom výkonu administratívnych činností a skladových priestorov. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na kancelárske a skladové účely v súlade s predmetom svojej činnosti.
2. Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory administratívnej budovy (hlavný vchod a schodisko.....) v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie predmetu nájmu.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán a v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva obce Komárovce špecifikovaným v čl. I bod 6 tejto zmluvy vo výške 10200,- € (slovom: desaťtisíc dvesto eur) za jeden rok (ďalej len „nájomné“). Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Úhrada nájomného sa uskutoční mesačne vo výške 850,- € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v termíne do 25. príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomné uhradí nájomca prenajímateľovi na základe splátkového kalendára vystaveného prenajímateľom..
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za elektrickú energiu, plyn, vodné, odvoz odpadových vôd (ďalej len „služby spojené s nájmom“) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi preddavok na náklady za služby spojené s nájmom vo výške 500,- (slovom: päťsto eur) mesačne v termíne do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe splátkového kalendára vystaveného prenajímateľom.
4. Prenajímateľ nainštaluje podružný elektromer a vodomer pre presný odpočet skutočne spotrebovanej elektrickej energie a vody na vlastné náklady v priestoroch užívaných prenajímateľom.
5. Prenajímateľ bude počas celej doby nájmu vykonávať ročné vyúčtovanie nákladov na všetky služby spojené s nájmom a to na základe skutočných nákladov vyfaktúrovaných od jednotlivých dodávateľov energií/služieb. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie nákladov za predchádzajúci rok najneskôr do 30 dní od obdržania vyúčtovania od jednotlivých dodávateľov energií / služieb.
6. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok na nákladoch za služby spojené s nájmom na základe vyúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom a to do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi. Prílohou vyúčtovacej faktúry budú kópie vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov energií/služieb. Uvedené platí primerane na povinnosť prenajímateľa vrátiť nájomcovi prípadný preplatok na úhradách za služby spojené s nájmom vyplývajúci z vyúčtovania vykonaného prenajímateľom.
7. Suma nákladov na elektrickú energiu vo vyúčtovacej faktúre vystavenej prenajímateľom bude znížená o odpočet na podružnom elektromere za priestory užívané prenajímateľom.
8. Suma nákladov za dodávku pitnej vody vo vyúčtovacej faktúre vystavenej prenajímateľom bude znížená o odpočet na podružnom vodomere za priestory užívané prenajímateľom.
9. Prenajímateľ vykoná ročné vyúčtovanie nákladov za dodávku plynu podľa percentuálneho podielu predmetu nájmu z celkovej výmery administratívnej budovy, ktorá je 89,32 % (508,50 m²/569,3 m²).

10. Nájomca je povinný uhradiť náklady za odvoz komunálneho odpadu a odvoz odpadových vôd, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Súčasťou faktúry bude aj kópia faktúry od dodávateľa služby.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rešpektovať ceny za služby spojené s nájmom stanovené dodávateľmi. V prípade zvýšenia cien je prenajímateľ oprávnený priamo vo fakturácii upraviť výšku platieb. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať ceny stanovené dodávateľmi bez potreby ďalších dodatkov k tejto zmluve.
12. Drobné opravy a bežnú údržbu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
13. Prevádzkovateľom kotolne (malého zdroja znečisťovania ovzdušia) zostáva prenajímateľ.
14. Faktúra musí spĺňať náležitosti daňového dokladu v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade nesprávnej alebo neúplnej faktúry, môže nájomca faktúru vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie, resp. doplnenie s uvedením dôvodu vrátenia, najneskôr však v lehote splatnosti faktúry. V takomto prípade plynie nová lehota splatnosti faktúry, ktorá začína plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi, pričom nesmie byť kratšia ako pôvodná lehota splatnosti.

Čl. IV

Doba trvania zmluvy a skončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to do 31.12.2027 odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Nájom na základe tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - b) uplynutím výpovednej doby na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je trojmesačná, začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) doručením písomného odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu prenajímateľovi, ak sa predmet nájmu stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dojednané užívanie po dobu dlhšiu ako štyri (4) týždne,
 - d) doručením písomného odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa nájomcovi, ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - e) uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Poštová zásielka, ktorej obsahom je výpoveď, odstúpenie od tejto zmluvy, faktúra alebo vyúčtovacia faktúra sa považuje za doručenie najneskôr tretí deň po jej odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ak sa nepreukáže skorší deň doručenia.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu ku dňu uzavretia tejto zmluvy, a že v takomto stave ho od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v dobrom stave, v čistote a poriadku zodpovedajúcom účelu nájmu.
3. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a je oprávnený ho prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej osobe.

4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie povinností vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR upravujúcich oblasť hygieny, ochrany pred požiarmi, BOZP okrem vyhradených technických zariadení, podľa Vyhlášky č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, súvisiacich s prevádzkou objektu, civilnej ochrany obyvateľstva a ochrany životného prostredia. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu okrem požiarnych zariadení, podľa zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
5. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty administratívnej budovy ako jej správca a tiež uhrádzať poistenie administratívnej budovy proti živelným udalostiam, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave vhodnom na dohodnutý účel.
8. Nájomca, bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a údržby, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
9. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy odovzdá do troch (3) dní k užívaniu nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie za účelom dohodnutým v čl. II tejto zmluvy, a to na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva (2) sú určené pre nájomcu a jeden (1) pre prenajímateľa.
2. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 138/1991 Zb., Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade s § 5 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 a podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory z tejto zmluvy budú riešiť prednostne vzájomnou dohodou.
5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré sa po ich podpise stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, uzatvárajú ju slobodne, určito a zrozumiteľne a súhlasia s jej obsahom, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú aj prílohy č. 1 – 2 podľa textu zmluvy.

V Komárovciach, dňa: 26.02.2026

V Košiciach, dňa: 26.02.2026

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Marián Bužický
starosta obce
Obec Komárovce

Mgr.Silvia G [REDACTED]
konateľ
SILGA s.r.o