

Zmluva č. 1/2026
Zmluva o prenájme nebytových priestorov
v stavbe s. č. 305

Prenajímateľ:

Obec Hruštín

Kultúrna 468/2, 029 52 Hruštín

V zastúpení: Mgr. František Škapec, starosta obce

IČO: 00 314 501

DIČ: 2020561642

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Námestovo

Číslo účtu: IBAN SK47 5600 0000 0040 0655 0001

Nájomca:

Marek Barták

So sídlom: Babín 436, 029 52 Hruštín

IČO: 41731646

DIČ: 1075105636

Zápis v ŽR SR vedenom OÚ Námestovo, č. zápisu: 560-8905

kontaktný e-mail: mbartak436@gmail.com

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe „Multifunkčná budova“ so súpisným číslom 305, postavenej na parcele C-KN č. 728/1, k. ú. Hruštín, zapísanej na LV č. 3028, vedenom Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom. Prenajímané nebytové priestory majú výmeru 236 m² a nachádzajú sa na 1. NP. Priestory sú vyznačené v prílohe č. 1 (ozn. „P003/2023“) – pôdorys predmetu nájmu, ako priestory označené červeným šrafovaním.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetných prenajímaných priestorov a prenecháva za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nebytové priestory označené v bode 1. tohto článku (ďalej aj „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“) za odplatu nájomcovi, aby ich po dojednanú dobu užíval.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný Odovzdávací a preberací protokol, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a ktorý obsahuje najmenej:
 - a) presný opis technického stavu priestorov,
 - b) stavy meračov energií (voda, elektrina),
 - c) súpis inventáru, ak sa odovzdáva,
 - d) súpis zistených väd a nedostatkov ku dňu odovzdania.

Článok II.

Účel užívania

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom poskytovania služieb a to na prevádzkovanie zariadenia spoločného stravovania - **stálej prevádzky reštaurácie**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie povinnosti nájomcu užívať predmet nájmu v rozpore s dojednaným účelom nájmu zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, ak k náprave nedôjde ani v dodatočnej lehote, alebo ak ide o opakované porušenie tej istej

povinnosti (najmenej trikrát v priebehu 12 po sebe nasledujúcich mesiacov), je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku (3×) mesačného nájomného v sadzbe platnej pre rok, v ktorom k porušeniu došlo.

3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa. Porušenie zákazu podnájmu bez súhlasu prenajímateľa zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj v prípade, ak nájomca bez vopred daného súhlasu prenajímateľa vykoná právne úkony, ktorých následkom bude právna alebo faktická zmena nájomcu, zmena jeho vlastníckej štruktúry a/alebo konečného užívateľa výhod.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné a účinné všeobecne záväzné nariadenia obce upravujúce čas predaja v obchode a čas prevádzky služieb na území obce Hruštín (v čase podpisu tejto zmluvy najmä VZN č. 4/2015 v znení neskorších dodatkov). Zmluvné strany berú na vedomie, že účelom nájmu je aj organizovanie uzavretých spoločenských podujatí (svadby, rodinné oslavy, kary, firemné akcie). Pre tieto prípady sa uplatní režim, ktorý umožňujú platné právne predpisy a príslušné VZN (napr. režim „uzavretej spoločnosti“ alebo režim osobitného predĺženia prevádzkovej doby), pričom nájomca sa zaväzuje o prípadné potrebné povolenie obce včas požiadať a dodržať podmienky uložené obcou.
5. Porušenie povinností podľa bodu 4 tohto článku zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. .
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sankčné mechanizmy vzťahujúce sa na porušenie jednotlivých povinností podľa tohto článku považujú za primeraný s ohľadom na účel nájmu, potrebu ochrany majetku prenajímateľa a zásadu postupného uplatňovania sankcií po predchádzajúcej výzve na nápravu.

Článok III.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu **určitú od 01.03.2026 do 28.02.2036.**
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“),
 - d) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu uvedených v § 9 ods. 3 zákona.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a stavebným úpravám vykonaným v súlade s touto zmluvou.
4. Zmluvné strany si budú doručovať písomnosti na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zmluvná strana písomne neoznámí zmenu adresy na doručovanie. Zmluvná strana, ktorá zmenu neoznámí, znáša následky s tým spojené.
5. 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 doručeníu 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.

Článok IV. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy vo výške: **660,80 EUR / mesačne**.
2. Nájomca sa od prvého dňa užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy zaväzuje mesačne platiť prenajímateľovi bezhotovostným platobným stykom nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Nájomné je splatné vopred, najneskôr do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý nájomca nájomné platí.
4. **Zmluvné strany sa ďalej dohodli na valorizácii nájomného tak, že v priebehu 60 dní,** po uplynutí každého kalendárneho roku doloží prenajímateľ nájomcovi štatistický údaj miery nárastu životných nákladov v SR zistený Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len ako „inflácia“) za predchádzajúci rok a na základe toho je prenajímateľ oprávnený percentuálne zvýšiť výšku nájomného o percentuálne vyjadrenie inflácie (ďalej len ako „valorizácia nájmu“), inak prenajímateľ nie je oprávnený vykonať valorizáciu nájmu.
5. Upravenú výšku nájomného so zaokrúhlením na celé eurá nadol spolu s fotokópiou dokladu o inflácii (zdroj: Štatistický úrad SR) doručí prenajímateľ nájomcovi najneskôr 14 dní pred splatnosťou nájomného za mesiac, od ktorého sa bude uplatňovať valorizácia nájmu.
6. Nájomca sa popri nájomnom zaväzuje platiť prenajímateľovi preddavky na **úhradu za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za dodávanie elektrickej energie, vodné, stočné, a nákladov na vykurovanie (ďalej len „**Úhrada**“).
7. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi Úhradu od prvého dňa užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške **300,- EUR/mesačne** a to bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa.
8. V prípade preukázateľného nárastu nákladov prenajímateľa na dodávku služieb spojených s nájomom o viac ako 10 % za predchádzajúce vyúčtované obdobie, je prenajímateľ oprávnený alikvotne a jednostranne zvýšiť dohodnutú Úhradu, o čom nájomcu včas písomne upovedomí a zvýšenie Úhrady **doloží kópiami dokladov** (najmä faktúr alebo cenníkov alebo predpisov preddavkových platieb) preukazujúcich zvýšenie cien od dodávateľov.
9. Úhrada je splatná vopred, najneskôr do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý nájomca Úhradu platí.
10. Bez zbytočného odkladu po doručení prenajímateľovi ročného vyúčtovania dodávky služieb (elektrickej energie, vodné, stočné, a nákladov na vykurovanie) zo strany ich dodávateľov za obdobie príslušného roka, prenajímateľ vykoná a doručí nájomcovi vyúčtovanie, ktoré bude zároveň faktúrou vypracovanou podľa skutočných nákladov.
11. Nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť nedoplatok na službách do **14 dní** odo dňa doručenia vyúčtovania služieb nájomcovi; prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi preplatok na službách v lehote **14 dní** odo dňa doručenia vyúčtovania služieb nájomcovi.
12. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a/alebo Úhrady je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť **len vtedy**, ak nájomca neuhradí dlžnú sumu ani v dodatočnej lehote **15 dní** odo dňa dôjdenia písomnej výzvy prenajímateľa na úhradu do sféry dispozície nájomcu.
13. V prípade omeškania nájomcu má prenajímateľ právo uplatniť úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. **87/1995 Z. z.** v znení neskorších predpisov.
14. Dňom splnenia peňažného záväzku podľa tejto zmluvy je deň pripísania platby na účet príjemcu.

Článok V.
Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu preberá v stave zdokumentovanom v Odovzdávacom a preberacom protokole podľa článku I bod 3.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne vykonať a uhradiť drobné opravy a obvyklú údržbu súvisiacu s užívaním predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany dojednávajú limit obvyklej údržby a drobných opráv na jednu údržbu resp. opravu uskutočňovanú nájomcom vo výške **250,- EUR** (s výnimkou malieb a náterov, ktorých sa tento limit netýka, t. j. prípady, kedy náklady môžu presiahnuť zjednaný limit) a nákladov na vylepšenie si predmetu nájmu nájomcom.
7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky poruchy a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy a/alebo osôb, ktoré sa v predmete nájmu nachádzali v súvislosti s činnosťou nájomcu.
8. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na vykonanie technického zhodnotenia a stavebných úprav predmetu nájmu na vlastné náklady nájomcu podľa projektovej dokumentácie odsúhlasenej prenajímateľom. Zmluvné strany sa v zmysle § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov dohodli, že technické zhodnotenie vykonané a uhradené nájomcom bude odpisovať nájomcu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má nárok na úhradu daňovej zostatkovej ceny technického zhodnotenia vykonaného so súhlasom prenajímateľa podľa bodu 8, zistenej ku dňu skončenia nájmu len v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) výpoveďou zo strany prenajímateľa (okrem výpovede pre hrubé porušenie povinností nájomcu),
 - b) dohodou zmluvných strán z podnetu prenajímateľa.
10. V prípade riadneho uplynutia doby nájmu alebo v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov alebo z podnetu na strane nájomcu, prechádza technické zhodnotenie do vlastníctva prenajímateľa bezodplatne v deň nasledujúci po dni, v ktorom nájom skončil.
11. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutelný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za jeho prípadnú stratu, resp. zničenie.
12. Na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi.
13. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom v súlade s právnymi predpismi odpadového hospodárstva, najmä so zákonom č. **79/2015 Z. z.** o odpadoch v znení neskorších predpisov a súvisiacimi vykonávacími predpismi, ako aj v súlade s príslušnými všeobecne záväznými nariadeniami obce.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu je podpisujú.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

V Hruštíne, dňa 27.02.2026

V Hruštíne, dňa 27.02.2026

Prenajímateľ:

Obec Hruštín
za ktorú koná:
Mgr. František Ška
starosta obce

Nájomca:

Marek Ba

