

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NZ 1/26

Uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : **Obec Gemerský Sad**

049 13 Gemerský Sad 1

zastúpená: Vojtechom Patakim – starostom obce

IČO : 00328243

DIČ: 2020724662

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Vojtech Szajko,**

bytom

Obchodné meno: Vojtech Szajko

Miesto podnikania: Licince 189, 049 14 Licince

IČO: 48 234 257

DIČ: 1121121639

(ďalej len „Nájomca“)

(spolu tiež „Zmluvné strany“)

Článok I

Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Mikolčany, obec Gemerský Sad, okres Revúca, vedenej Okresným úradom v Revúcej, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 105 ako stavba – Obecný úrad súpisné č. 1 nachádzajúca sa na parcele registra C-KN, parcelné číslo 118/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 411 m².

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto článku Zmluvy – nebytový priestor – o výmere 99,60 m² ktorá je vyznačená v grafickej prílohe č. 1 a v grafickej prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu, pozostáva z dvoch samostatných miestností a pivničných priestorov, pričom predajné priestory majú výmeru 25,87 m², skladové priestory majú výmeru 18,56 m² a pivničné priestory majú výmeru 55,17 m².

Súčasťou prenájmu je i vnútorná inštalácia rozvodov vody, osvetlenia a vykurovania.

Článok II

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. I tejto Zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom podnikania uvedenom v osvedčení o živnostenskom oprávnení nájomcu.

Článok III

Technický stav účelu nájmu

Nájomca je oprávnený za účelom uvedenia predmetu nájmu do stavu, ktorý bude zodpovedať prevádzkovým a hygienickým predpisom, vykonať potrebné úpravy. Väčšie úpravy stavebného charakteru môže realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok IV

Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú od 01.04.2026 – 31.12.2030.

Článok V

Nájomné

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu vo výške 50,00 eur/mesačne, pričom nájomca bude uhrádzať nájomné polročne.

Nájomca je povinný nájomné za polrok uhradiť prenajímateľovi vždy do 25-eho dňa prvého mesiaca príslušného polroka v hotovosti do pokladne obecného úradu.

Vo výške nájmu je zahrnutý nájom za vodné, osvetlenie, internetové pripojenie a vykurovanie.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v roku 2026 prenajímateľ uhradí nájomné nasledovne:

- do 25. 04.2026 uhradí nájom za mesiace apríl, máj, jún vo výške 150 € a
- do 25.06.2026 uhradí nájom za II. polrok 2026 vo výške 300 €.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že od roku 2027 do roku 2030 prenajímateľ bude uhrádzať nájomné polročne v mesiacoch január a jún.

Článok VI

Úhrada služieb spojených s nájmom

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi formou polročných preddavkov (záloh) vo výške 480,-€ platby za ostatné služby spojené s užívaním prenajímanej nehnuteľnosti - za silovú energiu spotrebovanú elektrospotrebičmi. Nedoplatok, resp. preplatok za služby spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti, bude vypočítaný po doručení vyúčtovania od jednotlivých poskytovateľov

služieb prenajímateľovi. Dohodnuté preddavky bude nájomca prenajímateľovi uhrádzať spoločne s nájomným v tom istom termíne.

Prenajímateľ je povinný výšku nedoplatku, resp. preplatku oznámiť nájomcovi do 30-ich dní od doručenia faktúry o vyúčtovaní, pričom v prípade preplatku je zároveň povinný v tejto istej lehote nájomcovi vyplatiť preplatok v hotovosti z pokladne obecného úradu. Nájomca je povinný do 30-ich dní od oznámenia výšky nedoplatku tento uhradiť prenajímateľovi v hotovosti do pokladne Obecného úradu.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v roku 2026 prenajímateľ uhradí zálohu za ostatné služby spojené s užívaním prenajímanej nehnuteľnosti - za silovú energiu spotrebovanú elektrospotrebičmi nájomné nasledovne:

- do 25. 04.2026 uhradí zálohy za mesiace apríl, máj, jún vo výške 240 € a
- do 25.06.2026 uhradí zálohu za II. polrok 2026 vo výške 480 €.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že od roku 2027 do roku 2030 prenajímateľ bude uhrádzať nájomné polročne v mesiacoch január a jún.

Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť zálohu za ostatné služby spojené s užívaním prenajímanej nehnuteľnosti - za silovú energiu spotrebovanú elektrospotrebičmi v prípade zvýšenia ceny silovej energie.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca má právo v súlade s účelom tejto zmluvy užívať priestory predmetu nájmu uvedené v zmluve bez osobitných obmedzení, ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak. V rámci tohto má právo užívať aj priestory, ktoré sú nevyhnutné pre výkon jeho podnikateľskej činnosti, vrátane vonkajších spevnených a odstavných plôch.

Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch inštalovať a používať zariadenia výpočtovej techniky (počítačov, notebookov s príslušenstvom, tlačiarň a multifunkčných zariadení, skenerov a pod.), ako aj ďalšie sieťové zariadenia (LAN switche, routery a pod.).

Nájomca je povinný vykonávať podnikateľskú činnosť v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov je oprávnený využívať priestory len na účely uvedené v tejto Zmluve.

Nájomca je povinný označiť svoju prevádzku v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia práci a požiarnej ochrany, zodpovedá za kvalifikovanú obsluhu vyhradených technických zariadení.

Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.

Nájomca je po skončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na zmeny súvisiace s uvedením predmetu nájmu do prevádzky a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. II tejto Zmluvy nájomcovi.

Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

Prenajíateľ je povinný zabezpečovať udržiavanie podstaty budovy a pozemkov.

Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez oznámenia nájomcovi, a to i bez súhlasu nájomcu iba v prípade vzniku havarijnej situácie a v prípade naliehavej potreby opravy, ktorú je prenajíateľ povinný vykonať. V iných prípadoch je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu len so súhlasom nájomcu v jeho prítomnosti.

Prenajíateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu.

Článok VIII

Skončenie nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva zaniká:

- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) iným spôsobom, ktorý umožňujú právne predpisy alebo táto Zmluva.

V prípade ukončenia nájmu výpoveďou je výpovedná lehota 3 mesiaca a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Pre prípad neplatenia nájmu a preddavkov platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je výpovedná doba jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Odstúpenie, výpoveď alebo dohoda musia byť v písomnej forme.

Článok IX

Záverečné ustanovenie

1. Práva a povinnosti touto zmluvou zvlášť neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.
3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky prípadné spory vyplývajúce zo Zmluvy riešiť dohodou. V prípade, že sa nepodarí nájsť v danom spore vyhovujúce riešenie, zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú vzájomný spor riešiť za pomoci mediátora registrovaného v zozname mediátorov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. Osobu mediátora si strany vyberú po vzájomnej dohode. Dohoda o riešení sporu mediáciou zaväzuje i právnych nástupcov zmluvných strán. Ak nebude možné dospieť k dohode, bude spor rozhodnutý príslušným súdom.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej zverejnenia.
6. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany prehlasujú, že obsah Zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu.
7. Uzavretie nájomnej zmluvy bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Gemerskom Sade č. 72/2026 zo dňa 25.03.2026.

V Gemerskom Sade dňa 26.03.2026

Vojtech Pataki
starosta obce Gemerský Sad
prenajímateľ

Vojtech Szajko
nájomca