

Zmluva o nájme

Uzavretá v zmysle Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. v znení jeho noviel a zákona č. 18/1996 Z. z. v znení noviel medzi zmluvnými stranami takto:

Prenajíateľ:

Obec Prosiek
Zastúpená: Ing. Lenka Hentzelová – starosta obce
Prosiek 57
032 23 Liptovská Sielnica
IČO: 00315729
DIČ: 2020581651
Bankové spojenie: Prima banka
Číslo účtu: SK37 5600 0000 0082 0927 5001
Tel. kontakt: 044/5597243
E-mail: podatelna@prosiek.sk
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Caban s.r.o.
Sídlo: Nábřežie Dr. Aurela Stodolu 1747/31
Liptovský Mikuláš 031 01
IČO: 46 907 424
Konateľ firmy. Peter Caban

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami takto:

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie nebytový priestor „Šport bufet“ a WC, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Prosiek, obec Prosiek, v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, (ďalej len príslušný katastrálny odbor), na **parcele č. KN- E 113/1, LV 293** – vedený ako objekt bez súpisného čísla. Nebytový priestor pozostáva z dvoch unimobuniiek a terasy. Predmetom nájmu sú dve unimobunky a terasa ktorá slúži na účel bufetu a WC.

Čl. II.

Doba trvania nájmu

- 2.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 01.04.2026 do 31.10.2026. s možnosťou predĺženia na ďalšie obdobie po dohode oboch zmluvných strán.
- 2.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. I. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2.3. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. Pri odovzdaní priestorov bude spísaný odovzdávací a preberací protokol. Súčasťou protokolu bude fotodokumentácia priestorov.

- 2.4. Povinnosťou prenajímateľa je :
- a) dodržať otváraciu dobu v mesiaci júl a august v čase pondelok – nedeľa od 9.00 hod. – do 21.00 hod.
 - b) prenajímateľ má povinnosť otvorenia pri všetkých športových, kultúrnych a iných podujatiach organizovaných obcou
 - c) čas otváracích hodín si prenajímateľ môže upraviť aj podľa seba, ale musí dodržať ustanovenia v Čl.II. ods.2.4. písmeno a)
- 2.5. Prenajímateľ v mesiaci december 2026 oboznámi nájomcu s výškou nájomného na ďalší kalendárny rok.
- 2.6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jeden krát ročne o výšku miery inflácie (4 %), zverejneným Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný tento nájom platiť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomne oznámenie o výške nájmu.
- 2.7. Táto nájomná zmluva sa po dohode zmluvných strán môže predĺžiť na ďalšie kalendárne obdobie

Čl. III. Nájomné

- 3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy mesačne vo výške: 156,- Eur (slovom: stopäťdesiatšesť eur).
- 3.2. Mesačne je splatné do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedenom v Prima banke a.s., **IBAN: SK37 5600 0000 0082 0927 5001**
- 3.3. Nájomné vo výške 156,-€ (slovom: stopäťdesiatšesť eur) je stanovené pri dodržaní nasledovných podmienok.
- a) Nájomca poskytne WC aj osobám ktorí nie sú zákazníkmi Šport bufetu a sú návštevníkmi Prosieckej doliny. Nájomca je povinný sa o tieto priestory starať a udržiavať ich v čistote, dopĺňať hygienické potreby podľa platných hygienických noriem.
 - b) Nájomca zabezpečí čistenie septiku.
 - c) Nájomca zabezpečí údržbu WC a septiku.
 - d) Nájomca dodrží otváracie hodiny.
 - e) Nájomca súhlasí s parkovaním aut na parcele č. KN- E 113/1, ktoré tam budú parkovať za odplatu pre Obec Prosiek.
 - f) Nájomca je povinný sa o parcelu č. KN- E 113/1 starať, udržiavať ju a kosiť.
- 3.4. V prípade omeškania so zaplatením týchto finančných plnení je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu 0,05 % z omeškanej sumy za každý deň omeškania. Právo na náhradu škody prenajímateľa tým nie je dotknuté.
- 3.5. V prípade, že prenajímateľ bude musieť nájomcu písomne vyzývať na neuhradené splatné nájomné, má nárok voči nájomcovi aj na zmluvnú pokutu vo výške 2 € ako paušálnu náhradu nákladov spojených so spracovaním a zaslaním takejto upomienky¹.
- 3.6. V prípade nedodržania podmienok v Čl. III. odsek 3.3. a),b),c),d),e), f) si prenajímateľ vyhradzuje právo na zvýšenie nájomného a ukončenia nájmu.

Čl. IV. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

4.1. Prenajímateľ je povinný:

- a) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a nájomca v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto zmluvy.
- b) Umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) Zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy,
- d) Pri odovzdaní a prebratí spísať protokol.

4.2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

4.3. Nájomca je povinný:

- a) Užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- b) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu prenajatých priestorov a schodnosť priestorov v bezprostrednom okolí prevádzky.
- c) Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č.124/2006 Z.z. neskorších predpisov.
- d) Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi vymaľované na bielo a zmenami ktoré boli vykonané ,len so súhlasom prenajímateľa. V opačnom prípade nesie zodpovednosť za škody tým vzniknuté
- e) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať všetky drobné úpravy priestoru a hradiť bežné náklady spojené s bežnou úpravou nájmu. Za drobné úpravy a drobnú údržbu sa považujú tie ktoré sú definované v §5 a § 6 nariadenia vlády SR 87/1995 Z.z.
- f) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Môže iba so súhlasom prenajímateľa, ktorý musí byť daný vopred a to v písomnej forme. Nájomca je povinný dať projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k požadovaným úpravám.
- g) Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi.
- h) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- i) Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia/zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod./
- j) Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
- k) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu ,len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto

náklady, alebo časť týchto nákladov..

- 4.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.5. Všetky investície ktoré nájomca vnesie do priestoru počas nájmu, nebudú nájomcovi uhradené po ukončení nájmu. Zhodnotenie majetku je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.
- 4.6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
- 4.7. Nájomca je povinný zabezpečiť si priestor pred krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

V. Skončenie nájmu

- 5.1. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ oboznámi nájomcu v mesiaci december 2024 s novou nájomnou zmluvou a dĺžkou nájmu.
- 5.3. Po ukončení nájmu je nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, odovzdať vypratany priestor prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
- 5.4. Ak nájomca nevyprázdni priestor podľa predchádzajúceho odseku, prenajímateľ je oprávnený vniknúť do priestoru a v priestore umiestnené hnutel'né veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, s čím nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vopred súhlasí.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Akékoľvek zmeny k tejto zmluve musia obsahovať dodatok.
- 6.2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 6.3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijímať iba po dohode všetkých účastníkov zmluvy a výlučne v písomnej forme.
- 6.4. Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu.
- 6.5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.6. Pokiaľ dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto dohody, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú nezmenené v platnosti.
- 6.7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu ju podpisujú.
- 6.8. Nájomca dáva súhlas prenajímateľovi so spracovaním osobných údajov v súlade s nariadením EP a rady 2016/679 o GDPR a v súlade so zákonom č.18/2018 o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
- 6.9. Akékoľvek spory ktoré vzniknú z tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť vzájomným

konzultovaním. V prípade neúspešnosti ich vyriešenia sa dohodli, že ich spor bude riešiť príslušný slovenský súd.

Prílohy:
Preberací protokol

V Prosieku, dňa 30.3.2026

Za prenajímateľa:



Ing. Lenka Hentzelová
starostka obce Prosiek

Za nájomcu:



CABAN s.r.o.
konateľ