

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a nasl.
Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Právnická osoba:

Názov inštitúcie: **Obec Šrobárová**
IČO: 306673
Sídlo: Školská 45, 963 32 Šrobárová
Zastúpená osobou: Mgr. Ján Šušoliak – starosta obce
tel. č.: 0918408301
mail: srobarova.starosta@gmail.com

IBAN: SK39 5600 0000 0038 6188 9001

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:

Právnická osoba:

Obchodné meno: **MELTECH s.r.o.**
IČO: 47214244
DIČ: 2023814683
IČ DPH: SK2023814683
Sídlo: Školská 381/14, 946 32 Marcelová
Právna forma: S.R.O. zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Nitra, Oddiel Sro, Vložka číslo: 381/14
Konateľ: Tomáš Marikovec
tel. č.: 0907 180 916
mail: info@meltech.sk

(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo „**Strany**“.

I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je časť budovy: budova škola, nachádzajúca sa na ul. Školská v Obci Šrobárová. Budova je zapísaná na LV č. 289, je vedená pod súpisným číslom 148, nachádza sa na parcele č. 1 pre okres: Komárno, obec Šrobárová k.ú.: Šrobárová, vedený Okresným úradom Komárno (katastrálny odborom). Predmet nájmu: trieda č. 1 (telocvičňa) o rozlohe 63 m² a garáž ktorá je príslušenstvom školy o rozlohe 16 m². Nájomca je tiež oprávnený využívať spoločné priestory a zázemie školy: chodbu vedúcu k učebni a sociálnym zariadeniam a samotné sociálne zariadenia.
- 1.2. Predmetom nájmu sú v zmysle uvedeného 2 nebytové priestory nachádzajúce v priestoroch školy- stavby špecifikovanej v bode 1.1 Zmluvy, s celkovou výmerou 63 m² (trieda) a 16 m² (garáž) (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

- 1.3 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu a súčasne so záväzkom Nájomcu Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom a platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne ako *komerčné priestory: sklad elektroinštalačného materiálu* na účely súvisiace s predmetom činnosti Nájomcu uvedenom vo *Výpise z obchodného registra*, ktorý tvorí Prílohu č. 2. Zmluvy.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Nájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych potrebné pre výkon nájomného práva.

III. Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať nasledovné platby: **nájomné** za Predmet nájmu vo výške **350,- EUR** (slovom: tristopäťdesiat Eur) **mesačne**.
- 3.2 Nájomné je splatné vždy mesačne, a to **k 15. dňu** za nasledujúci kalendárny mesiac. Nájomca je povinný uhradiť nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 V rámci nájomného (350,- EUR) je zahrnutá už aj záloha za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Prípadné preplatky alebo nedoplatky budú následne vyrátané a vyplatené v zmysle skutočnej spotreby do 10 dní od doručenia vyúčtovania za energie prenajímateľovi.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli na hotovostnej úhrade finančnej zábezpeky – 2 mesačnej kaucie (2 x 350,- EUR) po podpise tejto Nájomnej zmluvy. **Prvé nájomné sa uhradí pri podpise nájomnej zmluvy dňa 04.06. 2026. Jedná sa o alikvotnú výšku nájomného za mesiac jún 2026 vo výške 245,- EUR.** Nájomca uhradí v hotovosti sumu celkovo 945,- EUR. Ďalšia platba vo výške 350,- EUR za mesiac júl 2026 je splatná do 15. júna 2026.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškaní so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody nad rámec uhradenej zmluvnej pokuty.
- 3.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a výšku paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a to každý kalendárny rok úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Za základ pre výpočet zvýšenej paušálnej úhrady za služby pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška paušálnej úhrady za služby v predchádzajúcom kalendárnom roku.
- 3.7 Zvýšenie nájomného alebo paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, je účinné od toho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo Nájomcovi oznámenie o zmene výšky úhrady doručené. Prenajímateľ je povinný zmenu výšky oznámiť Nájomcovi písomne.
- 3.8 Nájomca nemá právo započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú : od 04.06.2026 do 03.06.2027. Výpovedná lehota je 3 mesačná.
- 4.2 Ak nájomca vypovie nájomnú zmluvu skôr ako uplynie dohodnutá a podpísaná doba nájmu časť peňažnej zábezpeky vo výške 350,- EUR prepadá v prospech prenajímateľa.

V. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ho po celý čas nájmu udržiavať. V prípade, ak Predmet nájmu bude možné v určitom období užívať za zhoršených podmienok, ako sú podmienky obvyklé, z dôvodu, ktorý nespôsobil Nájomca, má Nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného za dané obdobie. Právo na poskytnutie zľavy je potrebné uplatniť u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim, inak právo Nájomcu na zľavu zaniká.
- 5.2 Nájomca sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s Predmetom nájmu.
- 5.3 Prenajímateľ zodpovedá za poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a zaväzuje sa takéto služby poskytovať riadne a včas.
- 5.4 Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb, ako aj účty za pripojenia na sieť internet priamo poskytovateľom telekomunikačných a internetových služieb. Pri tejto nehnuteľnosti je už internet zahrnutý v cene nájomného. Ak by nájomca mal záujem o iného poskytovateľa internetu a telekomunikačných služieb hradí si náklady na jeho zriadenie a prevádzku sám.

VI. Užívanie predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme.
- 6.2 Nájomca nemá právo postúpiť svoje práva/povinnosti z tejto Zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.3 Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „Úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. K udeleniu súhlasu musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov.

- Akékoľvek Úpravy v Predmete nájmu resp. jeho časti budú Nájomcom odstránené na jeho náklady pred ukončením platnosti tejto Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ nedovolí, aby určité Úpravy vykonané Nájomcom zostali v Predmete nájmu naďalej.
- 6.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 6.5 Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, sa zaväzujú dodržiavať pokoj, poriadok a bezpečnosť v Predmete nájmu, nerušiť užívacie právo ostatným nájomcom a tiež udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v priestoroch príslušných k Predmetu nájmu.
- 6.6 Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu hradí Nájomca.
- 6.7 Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení ktoré sú súčasťou budovy (bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje v spoločných priestoroch) zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu, resp. budovy, kde v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nebanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
 - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,
- tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
- 6.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6.9 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky (ak sú povinné), vybavenie s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad, resp. oprávnenie. Predpísané revízie na zariadenia, ktoré nie sú súčasťou budovy (hasiace prístroje v Nebytových priestoroch, elektrospotrebiče, stroje a zariadenia nájomcu) zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.

VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom zaniká:
- a) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - c) zánikom Predmetu nájmu;
 - d) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu;
 - e) smrťou Nájomcu, ktorý je fyzickou osobou, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol Nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia Prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
- V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, a právny nástupca v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.
- 7.2 Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade hrubého porušenia povinností druhej Zmluvnej strany. Za hrubé porušenie povinností sa považuje na strane Prenajímateľa nemožnosť prenechania Predmetu nájmu do užívania na dohodnutý účel po dobu dlhšiu ako tridsať dní a na strane Nájomcu omeškanie s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať dní alebo porušenie ktorejkoľvek z povinností Nájomcu uvedenej v Článku VI. tejto Zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
- 7.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
- 7.4 Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu a obe Zmluvné strany podpísali písomný protokol, v opačnom sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat Eur) za každý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu.

VIII. Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1 Poistenie nehnuteľnosti (budovy), v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú, zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
- 8.2 Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu. Na majetok Nájomcu umiestnený v Predmete nájmu sa nevzťahuje poisťná zmluva, ktorou je poistený majetok Prenajímateľa.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
- 8.4 V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.
- 8.5 Zabezpečenie protipožiarnej ochrany (hasiace prístroje) zabezpečuje prenajímateľ za reálnu úhradu nákladov zo strany Nájomníka.

IX. Ostatné dojednania

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zabezpečovať výkon správy budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu.
- 9.2 S výnimkou živelnej pohromy alebo podozrenia zo spáchania trestnej činnosti tretích osôb, má Prenajímateľ právo vstúpiť do Nebytových priestorov len v sprievode Nájomcu. Pre prípad potreby okamžitého zásahu zo strany Prenajímateľa je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi kľúče od Nebytových priestorov v zapečatenej obálke a to najneskôr v lehote 10 dní od podpisu tejto Zmluvy.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že odvoz a likvidáciu odpadu ktorý nájomca vytvorí zabezpečuje vo svojej réžii na svoje náklady.

X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva v plnom rozsahu nahrádza všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody a zmluvy uzavreté medzi Prenajímateľom a Nájomcom. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky.
- 10.2 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, spory alebo sporné nároky sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody. Ak zmierlivé riešenie sporu nebude možné, bude v spore rozhodovať vecne a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 10.3 Všetky zmeny, dodatky a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia písomne na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 10.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.5 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (prijemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
- 10.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
- 10.8 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 na znak súhlasu ju podpisujú.

V Šrobárovej dňa 10. 06. 2026

Prílohy: Preberací protokol, Výpis z obchodného registra



prenajímateľ

MELTECH s.r.o.
elektroservis
Školská 381/14, 946 32 Marcelová

nájomca