

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 720 Občianskeho zákonníka a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

Prenajímateľ:

COOP Jednota Liptovský Mikuláš, spotrebné družstvo

Sídlo: ul. 1. mája 54, 031 25 Liptovský Mikuláš

V zastúpení: **Ing. Ján Šlauka – predseda predstavenstva**

Peter Šoltýs – člen predstavenstva

IČO: 00 168 963

IČ DPH: SK 2020428762

Bankové spojenie: VÚB, a.s., IBAN: SK72 0200 0000 0000 0011 534

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.: Dr, vložka č.: 71/L

ako vlastníkom a prenájomcom na strane jednej

a

Nájomca:

Obec Torysky

Sídlo: Torysky 20, 053 71 Torysky

V zastúpení: Ing. Mária Kacejová, starostka obce

IČO: 00 329 703

DIČ: 2020741624

IČ DPH: neplatca DPH

Č.ú.: 003462041003/5600

IBAN: SK73 5600 0000 0034 6204 1003

Kontakt : +421 911 585 810

e-mail: obectorysky@gmail.com

ako nájomcom na strane druhej

I. PREDMET ZMLUVY A DOBA NÁJMU

1. COOP Jednota Liptovský Mikuláš, spotrebné družstvo - vlastník (ďalej len „prenajímateľ“) ponecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove s. č. 135, vedenej na LV č. 2274 v k. ú. Torysky, obec Torysky, okres Levoča, na parcele číslo C-KN 508/5.
2. Nájom nebytových priestorov špecifikovaných v ods. 1 tohto článku je dohodnutý na dobu určitú od 01.08.2026 do 31.07.2027.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu (prenajaté nebytové priestory) výlučne k vymedzenému účelu, a to:

„Sklad písomností a kancelárskeho zariadenia obce“

II. NÁJOMNÉ

1. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné, ktoré bolo stanovené a dohodnuté s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob užívania nasledovne:

- ročné nájomné celkom **120,00 €**

Základ dane €	% DPH	DPH	spolu
120,00	23	neplatca	120,00

- mesačné nájomné celkom **10,00 €**

Základ dane €	% DPH	DPH	spolu
10,00	23	neplatca	10,00

Nájomca - **Obec Torysky, Torysky 20, 053 71 Torysky** nie je v deň podpisu zmluvy platcom DPH. Vypočítané nájomné vyplatí nájomca prenajímateľovi na základe faktúry s V- symbol: číslo faktúry za nájom.

2. Nájomca uhradí mesačné nájomné v prospech účtu prenajímateľa 0000 0011 5342 / 0200, IBAN: SK72 0200 0000 0000 0011 5342, SWIFT: SUBASKBX najneskôr 15-steho (pätnásteho) dňa nasledujúceho mesiaca po skončení mesiaca, za ktorý sa nájom uhrádza. (To znamená, že napr. : nájom za mesiac august 2026 nájomca uhradí najneskôr do 15. septembra 2026).

3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného sa zmluvné strany dohodli, že úroky z omeškania oneskorených platieb budú vymáhané na základe platných právnych predpisov.

III. ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

1. Služby spojené s nájomom nie sú zahrnuté vo výške nájmu.
2. Spotrebu elektrickej energie uhradí nájomca prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry

dodávateľom elektrickej energie, a to na základe samostatného merania a skutočnej spotreby.

3. V prípade omeškania nájomcu s platením za poskytované služby sa zmluvné strany dohodli, že úroky z omeškania oneskorených platieb budú vymáhané na základe platných právnych predpisov.

4. Nájomca uhradí služby spojené s nájomom v prospech účtu prenajímateľa 0000 0011 5342 / 0200, IBAN: SK72 0200 0000 0000 0011 5342, SWIFT: SUBASKBX najneskôr do dňa dátumu splatnosti uvedeného v zaslanej faktúre za tieto služby.

IV. INÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania podľa tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje ho na vlastné náklady udržiavať.

2. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s uvedením rozsahu a finančného limitu vykonávaných prác. Ak by nájomca takúto opravu vykonal **bez predchádzajúceho písomného súhlasu** prenajímateľa, nájomca je povinný uviesť veci na svoje náklady do pôvodného stavu.

Nárok na úhradu prác a investícií, ktoré bez súhlasu vykonal **nemá**. Ak v dôsledku takto vykonaných zmien hrozí prenajímateľovi značná škoda, väčšia ako 1.660,- €, je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu a povinnosť nájomcu na uvedenie veci do pôvodného stavu tým nie je dotknutá. Technické zhodnotenie vykonané nájomcom bude znášať nájomca, taktiež si bude uplatňovať odpisy z vykonaného technického zhodnotenia budovy v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi výšku zostatkovej ceny, ktorú by malo technické zhodnotenie pri použití rovnomerného odpisovania podľa § 27 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

3. V prípade nedodržania ods. 2 tohto článku bude nájomca znášať sankcie a pokuty v plnej výške uložené Daňovým úradom prenajímateľovi.

4. Nájomca umožní prenajímateľovi alebo ním splnomocnenému zástupcovi vstup do prenajatých priestorov vždy, keď o to požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym dohodnutým spôsobom.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi **písomne** potrebu opravy budovy, ktorú má vykonať prenajímateľ, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú nesplnením si tejto povinnosti.

6. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie opráv. V prípade, ak sa nájomcovi úplne znemožní užívanie predmetu nájmu v dôsledku vykonávania opráv prenajímateľom, má nájomca nárok na zľavu nájmu v príslušnej výške.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca hradí náklady na opravy a údržbu vyplývajúce z obvyklej údržby predmetu nájmu. Jedná sa o dennú údržbu, upratovanie, odhmyzovanie, bežná oprava a výmena poškodených zámkov dverí, ich závesov, údržba svietidiel, zásuviek a iných zariadení predmetov napojených na elektrické rozvody, výmena rozbitých sklenených výplní okien, dverí a pod.

8. Nájomca sa zaväzuje spravovať prenajatý priestor so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať prevádzkové zariadenie v prevádzkyschopnom stave a v súlade s hygienickými predpismi a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci **v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.**

9. Ak nájomca ukončí nájom, je povinný vrátiť predmet nájmu v stave spôsobilom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu predmetu nájmu alebo jeho nadmernému opotrebeniu, zodpovedá nájomca za škodu, ktorú je povinný po ohodnotení škody, prenajímateľovi uhradiť na základe obdržanej faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do 15 dní od obdržania faktúry. Tým istým spôsobom zodpovedá nájomca za škodu spôsobenú stratou zariadenia, ktoré bolo predmetom nájmu, ak k strate došlo zavineným konaním nájomcu.

10. Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na fasáde budovy a v budove spôsobom a na mieste dohodnutom s prenajímateľom.

11. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov / obchodné meno, sídlo, zodpovedného zástupcu, IČO, zmena neplatcu DPH na platcu DPH, telefónny kontakt/. Zmluvná pokuta za porušenie tohto článku je 332,- €.

12. Nájomca nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu a premiestňovať ťažké predmety, napr. trezory, strojné zariadenia a pod., ktoré by mohli spôsobovať neprimerane veľkú záťaž, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Je výslovne zakázané vešať čokoľvek na centrálné inštalácie centra.

13. Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v spoločných priestoroch predmetu nájmu mimo miest na to určených.

14. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť bez zbytočného odkladu výmenu akýchkoľvek rozbitých alebo popraskaných skiel (výklady, okenné a fasádne sklá, zrkadlá atď.) a iných poškodených súčastí materiálom rovnakého druhu a kvality, ktoré vznikli zavinením zo strany nájomcu a v súvislosti s predmetom nájmu. V prípade, ak nájomca vo vyššie uvedenej časovej lehote nezabezpečí primeranú opravu, prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) obstaráť vykonanie týchto prác na náklady nájomcu. Ak tieto práce obstará prenajímateľ, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi náklady za vykonané práce, a to na základe faktúry prenajímateľa so splatnosťou sedem dní.

15. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu ďalšej osobe alebo spoločnosti ani zmeniť účel podnikania.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečovať vykonávanie odborných prehliadok elektrických zariadení v zmysle **vyhlášky MPSVR SR 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.

2. Prenajímateľ je povinný starať sa o bezpečnú prevádzku **všetkých technických zariadení** nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Pri prevádzke technických zariadení je nájomca povinný postupovať v súlade s ustanoveniami **vyhlášky MPSVR SR 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.

3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť inštaláciu hasiacich zariadení v potrebnom množstve a druhoch a udržiavať ich v akcieschopnom stave, zabezpečovať riadne a pravidelné kontroly týchto zariadení v zmysle **vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z.z.**, ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov a **vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z.z.** o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

4. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a objektoch zabezpečovať **ochranu pred požiarom** v zmysle Druhej časti (§ 4 až 13) **zákona NR SR č. 314/2001 Z.z.** o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a **vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z.** o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov.

5. Nájomca je povinný oznamovať bezodkladne prenajímateľovi závady alebo iné skutočnosti, ktoré by mohli bezprostredne viesť k vzniku požiaru a ktoré nie je schopný vo vlastnej kompetencii odstrániť.

VI. POISTNÉ

1. Nájomca týmto potvrdzuje, že bol oboznámený s ustanoveniami **poistnej zmluvy**, ktorá sa vzťahuje na poistenie predmetu nájmu. Vzniknuté poistné udalosti bude nájomca hlásiť prenajímateľovi - i h n e d', najneskôr do 2 dní od poistnej udalosti. V poistných prípadoch - živel, vodovody si nájomca uplatní vzniknutú škodu do 30 dní od poistnej udalosti predložením dokladov za opravu prenajímateľovi, ktorý postúpi škodu na likvidovanie do poisťovne. Po preplatení poisťovňou prenajímateľ vyrovná nájomcovi škodu do 30 dní od obdržania platby.

2. Nájomca sa týmto zaväzuje v lehote do 15 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy **uzavrieť s poisťovňou poistnú zmluvu** na zabezpečenie svojho majetku (tovaru, zariadenia), ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch - **proti odcudzeniu**. Pri krádeži vlámaním záujem páchatela smeruje k odcudzeniu tovaru a obchodného zariadenia a pritom sa poškodí aj súčasť budovy. Pri poškodení budovy je nájomca povinný zabezpečovať jej opravu na vlastné náklady. Doklady za opravu predloží poisťovni kde má poistené zásoby, lebo poisťovňa je povinná plniť aj za poškodenie alebo zničenie poistnej veci resp. stavebnej súčasti, ktorej obsah je poistený.

V prípade, že toto poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch nájomca **proti odcudzeniu neuzavrie, zaväzuje sa** uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vlámaním alebo pokusom o vlámanie na prenajatom objekte vznikne. Ak škodu na budove a prenajatom zariadení po vlámaní odstráni sám, nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov z dôvodu, že **nezabezpečil vyššie uvedené poistenie**.

VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom zaniká:

a/ písomnou **dohodou** obidvoch zmluvných strán – kedykoľvek;

b/ **výpoveďou** v jednomesačnej výpovednej lehote – **bez udania dôvodu**, ktorá začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Nájomca sa zaväzuje vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do ukončenia nájomného pomeru;

c/ ihneď zo strany prenajímateľa, ak:

- nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda, keď nájomca nedodríava ustanovenia tejto zmluvy alebo nájomca poškodzuje svojim konaním jeho dobré meno,
- nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo faktúr, ktoré má právo prenajímateľ nájomcovi vystaviť na základe tejto zmluvy o nájme.
- v prípade, keď nájomca dal predmet nájmu do podnájmu v zmysle článku IV. ods.15;

d/ ihneď zo strany nájomcu, ak:

- predmet nájmu, bez zavinenia nájomcu, je v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie;

e/ ihneď zo strany prenajímateľa i nájomcu, ak:

niektorá zo zmluvných strán nedodríava ustanovenia tejto zmluvy, napriek tomu, že bola na to písomne upozornená druhou zmluvnou stranou.

2. V prípade ukončenia nájomného pomeru je nájomca povinný uvoľniť priestory a odovzdať ich prenajímateľovi v deň ukončenia nájomného pomeru.

Ak nájomca prenajaté priestory neodovzdá, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **5,- €** za každý deň nesplnenia povinnosti, pričom nárok na nájomné, resp. škodu vo výške nájomného zostáva nedotknutý. V prípade, že nájomca nevydá predmet nájmu a neodovzdá (nevyprace) prenajaté priestory v deň ukončenia nájomného pomeru, je prenajímateľ oprávnený demontovať zariadenie nájomcu a zabezpečiť na náklady nájomcu jeho úschovu, k čomu týmto nájomca prenajímateľovi výslovne udeľuje svoj súhlas, prípadne prenajímateľ podá súdny návrh na vypratanie nehnuteľnosti.

3. Po skončení nájmu sa zaväzujú obidve zmluvné strany vykonať vzájomné majetkovo - právne vysporiadanie, a to v lehote 30 dní od dňa ukončenia nájmu.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu v zmysle ustanovenia § 47a OZ.

2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len dohodou obidvoch zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.

3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z toho dva (2) rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a dva (2) rovnopisy sú určené pre nájomcu.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že zmluvu neuzavreli v tiesni a ani za inak nevýhodných podmienok, a preto túto zmluvu na znak svojho súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši, dňa:

V Toryskách, dňa: 23.07.2026

Prenajímateľ:

Nájomca:

**COOP Jednota Liptovský Mikuláš,
spotrebné družstvo**
Ing. Ján Šlauka, predseda predstavenstva

Obec Torysky
Ing. Mária Kacejová, starostka obce

Prenajímateľ:

**COOP Jednota Liptovský Mikuláš,
spotrebné družstvo**
Peter Šoltýs, člen predstavenstva

Zmluvu vyhotovila: Ing. Ľubica Ochotnická
manažér správy majetku a ekonomiky prevádzky