

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), s prihladením na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Stretave č. 102 zo dňa 30.6.2026 (ďalej iba „Uznesenie“)

(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Stretava**
IČO: 00325821
Sídlo: Obecný úrad, Ulica nad Laborcom č. 12/14, 072 13 Stretava
DIČ: 2020742603
Číslo účtu: SK37 5600 0000 0043 3383 4001
Za ktorú koná: Roman Hudy – starosta obce Stretava

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **Iveta Nošková IVEMIX**
IČO: 33888507
Sídlo: Ulica pri Čiernej vode 101/30, 072 13 Stretava
DIČ: 1023850069
IČ DPH: SK1023850069
Číslo účtu: SK13 8330 0000 0024 0141 3921
Zapísaná v: živnostenskom registri Okresného úradu Michalovce, číslo ž.r: 807-7360

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súp . č. 12 stojacej na parcele č. 150 na LV č. 384, kat. úz. Stretava.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa v predmetnej nehnuteľnosti podľa špecifikácie prílohy č. 1. Celková výmera prenajímaných priestorov je 76,99 m² (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

3. Predmet zmluvy – nebytové priestory sa prenajímajú bez vnútorného vybavenia a zariadenia.

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na účel: maloobchod – nákup a predaj potravín, alkoholických nápojov, konzerv, mliečnych výrobkov, pekárenských výrobkov, cigariet a tabakových výrobkov, výrobkov drogerie, čiastočne tovar priemyselného charakteru, textilu a obuvi, nealkoholických nápojov, kurčiat, mrazených mliečnych výrobkov, ovocia, zeleniny, spotrebného tovaru.
2. Pri nedodržaní dohodnutého účelu nájmu je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote.**

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú – 5 (päť) rokov**, počnúc dňom jej účinnosti v súlade s čl. VII. bod 1 tejto zmluvy.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné a
 - b) úhrady spojené s nájomom
2. **Nájomné** za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami je v súlade s Uznesením určené vo výške **77,00 EUR** (slovom: sedemdesiatsedem Eur) za každý mesiac nájmu; ročné nájomné predstavuje sumu 924,00 EUR (slovom: deväťstodvadsaťštyri Eur).
3. Nájomné je **splatné najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bez potreby vystavenia faktúry** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote.**
4. Výška nájomného podľa bodu 2 bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku. Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.

5. Prenajímateľ nie je povinný využiť postup podľa bodu 4. pokiaľ valorizovaná suma nepresiahne 5 EUR.
6. **Plnenia spojené s nájmom a výška preddavku za plnenie spojené s nájmom.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi úhrady spojené s nájmom. Plneniami spojenými s nájmom sú dodávka tepla, dodávka elektrickej energie a dodávky vody , stočné .

Úhrada služieb spojených s nájmom (energie).

a) Elektrická energia:

- Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť samostatnú zmluvu o dodávke a distribúcii elektriny priamo s dodávateľom Energetika Slovensko, a.s., najneskôr do 15 dní odo dňa odovzdania priestoru.
- Prenajímateľ poskytne nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú na prihlásenie odberného miesta.
- Nájomca znáša všetky náklady na zriadenie, prevádzku a spotrebu elektriny samostatne. Obec nenesie žiadnu zodpovednosť za nedoplatky nájomcu voči Energetika Slovensko, a.s..
- Nesplnenie tejto povinnosti nájomcom sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy. V takom prípade je prenájomca oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.

b) Vodné:

- Spotreba vody bude meraná prostredníctvom určeného podružného vodomera.
- Zmluvné strany berú na vedomie počiatočný stav podružného vodomera ku dňu odovzdania priestoru: 276,045 m³.
- Nájomca uhradí prenájomcovi náklady za skutočne spotrebovanú vodu podľa stavu podružného vodomera a aktuálnych cien hlavného dodávateľa.
- Fakturácia alebo vyúčtovanie bude prebiehať polročne, na základe faktúry vystavenej obcou so splatnosťou 14 dní odo dňa doručenia nájomcovi. Odpočet stavu vodomera vykoná prenájomca k poslednému dňu kalendárneho polroka za účasti nájomcu

Stavebné úpravy, vykurovanie a klimatizácia

a) Demontáž radiátora:

- Prenajímateľ a nájomca súhlasia s odmontovaním radiátora v nebytovom priestore.
- Demontáž a bezpečné zaslepenie rozvodov ústredného kúrenia vykoná obec na vlastné náklady odborne spôsobilou osobou.
- Odmontovaný radiátor zostáva majetkom obce a bude uskladnený na mieste určenom prenájomcovi.

b) Inštalácia a prevádzka klimatizácie:

- Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť, nainštalovať a prevádzkovať klimatizačnú jednotku.
- Táto klimatizačná jednotka bude slúžiť ako hlavný zdroj vykurovania a chladenia priestoru.
- Nájomca znáša všetky náklady na prevádzku, pravidelný servis, revízie a opravy tejto klimatizácie.
- Nájomca je povinný pri montáži predložiť prenajímateľovi faktúru za obstaranie a montáž spolu s revíznou správou.

c) Vysporiadanie po skončení nájmu:

- Po skončení nájmu je nájomca povinný: uviesť priestor do pôvodného stavu.

Nájomca sa zaväzuje ponechať klimatizáciu v priestore a prejde do vlastníctva obce ako prenajímateľa. Finančné vysporiadanie sa riadi nasledovnými podmienkami:

- a) Pri riadnom skončení nájmu po uplynutí dohodnutej doby 5 rokov prechádza klimatizačná jednotka do vlastníctva prenajímateľa bezodplatne. Nájomca nemá nárok na žiadnu finančnú náhradu.
- b) Pri predčasnom ukončení nájmu (dohodou alebo výpoveďou pred uplynutím 5 rokov) sa prenajímateľ zaväzuje odkúpiť klimatizačnú jednotku za jej zmluvnú zostatkovú cenu, ktorá sa vypočíta lineárnym (rovnomerným) znižovaním obstarávacej ceny o 20% za každý celý rok prevádzky od momentu uvedenia do prevádzky. Finančné plnenie zo strany prenajímateľa v prípade predčasného ukončenia podlieha schváleniu príslušnými orgánmi obce v zmysle zákona o majetku obcí.

7. Ak bude nájomca v omeškaní s platením úhrad za plnenia spojené s nájmom je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.

8. Nájomné a úhrady spojené s nájmom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

ČLÁNOK V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- bezodkladne informovať nájomcu o vzniku havárie vyžadujúcej opravy nebytových priestorov a dohodnúť s nájomcom úpravy výšky nájomného na čas, kedy nie je nájomca spôsobilý užívať predmet nájmu z dôvodu na strane prenajímateľa.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený domáhať sa náhrady škody; nárok na dojednanú zmluvnú pokutu uplatnením nároku na náhradu škody nie je dotknutý.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenájomca bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenájomca a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomca 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 prenájomca nesplnením tejto súčinnosti.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 150,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenájomca nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním nebytové priestory užívajú.
9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca, V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 1 000 EUR (slovom: tisíc Eur).
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.

12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom vypratať z predmetu nájmu hmotný majetok patriaci nájomcovi s výnimkou klimatizačnej jednotky podľa Čl. IV bod 6 písm. c) a odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané za predpokladu, že nájomca vráti prenajímateľovi všetky kľúče a bezpečnostné predmety (ak mu boli dané do užívania); inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na ťarchu nájomcu.
15. V prípade, ak zo strany nájomcu nebudú riadne a včas splnené povinnosti zadefinované v bode 12, 13, nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady za vypratanie priestorov, vykonanie opráv nad rámec bežného opotrebenia.
16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru a huteľného majetku sa uskutoční na základe preberacieho protokolu.
17. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 30 EUR (slovom: tridsať EUR) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním prenajatého priestoru.

ČLÁNOK VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona o nebytových priestoroch a ostatných v tejto zmluve dohodnutých podmienkach.

ČLÁNOK VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

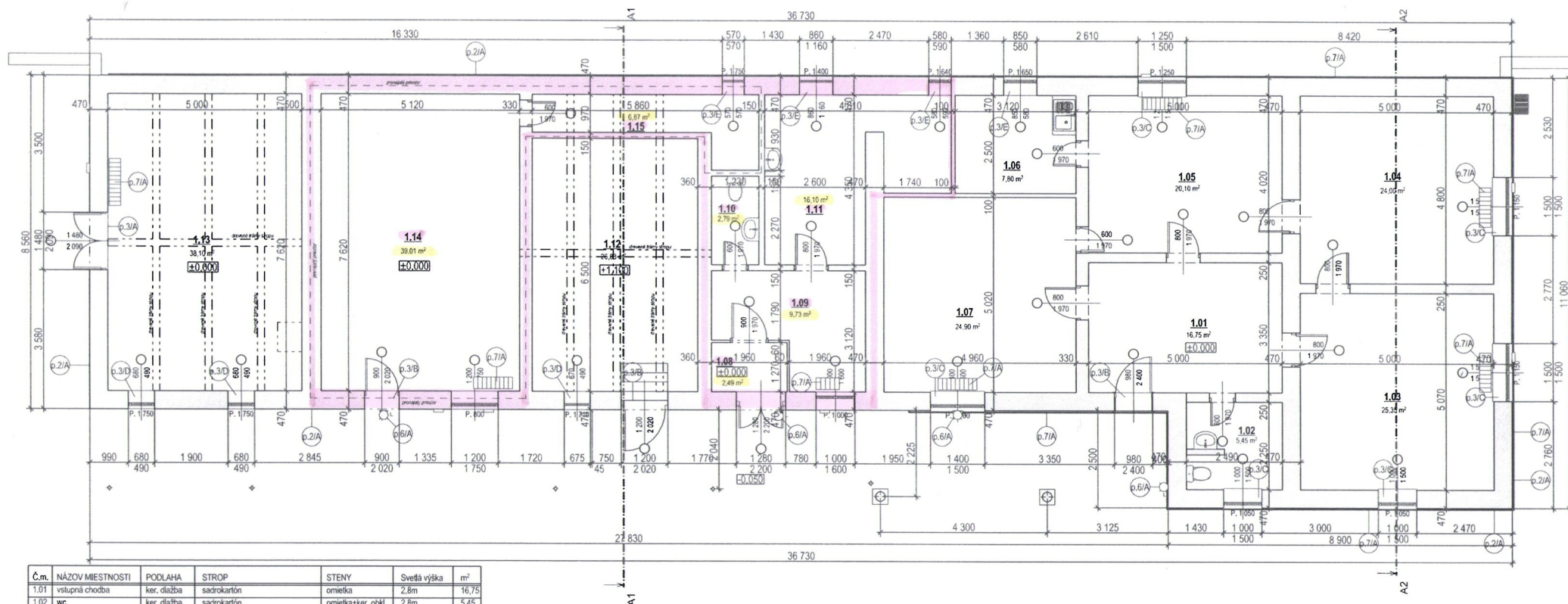
1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne prvým dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Ak sa povinnosť zverejnenia vzťahuje aj na nájomcu, zmluva nadobudne účinnosť prvým dňom po dni jej prvého zverejnenia.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
5. 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.
6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná vôľa oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Stretave, dňa 01.10.2026

.....
Prenajímateľ
Obec Stretava
Roman Hudy – starosta obce

.....
Nájomca
Iveta Nošková IVEMIX

Príloha: Príloha č. 1 – špecifikácia nebytových priestorov



Č.m.	NÁZOV MIESTNOSTI	PODLAHA	STROP	STENY	Svetlá výška	m ²
1.01	vstupná chodba	ker, dlažba	sadrokartón	omietka	2.8m	16,75
1.02	wc	ker, dlažba	sadrokartón	omietka+ker, obl.	2.8m	5,45
1.03	zasadačka	lam.podl	sadrokartón	omietka	2.8m	25,35
1.04	kanc. starostu	lam.podl	sadrokartón	omietka	2.8m	24,0
1.05	kancelária	lam.podl	sadrokartón	omietka	2.8m	20,1
1.06	kuchynka	lam.podl	omietka na rakesovom podbití	omietka	2.97m	7,8
1.07	kancelária	lam.podl	umakartový podhlad	omietka	2.9m	24,9
1.08	záčverie	ker, dlažba	umakartový podhlad	omietka	2.9m	2,49
1.09	chodba	ker, dlažba	umakartový podhlad	omietka	2.9m	9,73
1.10	wc	ker, dlažba	omietka na rakesovom podbití	omietka+ker, obl.	2.97m	2,79
1.11	sklad	ker, dlažba	umakartový podhlad	omietka	2.9m	16,1
1.12	sklad	cement, pot.	doskový základ na trám strope	omietka	2.07m	26,88
1.13	udržiarska dielňa Ocu	cement, pot.	doskový základ na trám strope	omietka	3,17m	38,1
1.14	potraviny	ker, dlažba	omietka na rakesovom podbití	omietka	2.97m	39,01
1.15	Síďad potravín	ker, dlažba	doskový základ na trám strope	omietka	3,17m	6,87

266,32m²

VODOROVNÉ KONŠTRUKCIE

p.1/A - strop v 1NP - oblie - s oblieštenie odlupujúcich častí; umytie tlakovou vodou
p.1/B - povla na 1NP - vyburanie zeminy a poteru v hr. 10cm

ZVISLÉ KONŠTRUKCIE

p.2/A - oblie exteriérovej omietky (80% plochy)
p.2/B - oblie soklovej omietky (100% plochy)
p.2/C - oblie stien v m.6-1.61 (100% plochy)

STOLÁRSKE KONŠTRUKCIE

p.3/A - demontáž oceľových dverí vr. zárubne
p.3/B - demontáž drevených dverí vr. zárubne
p.3/C - demontáž plastových okien vr. parapetov
p.3/D - demontáž oceľových okien
p.3/E - demontáž drevených okien

KLAMPIARSKÉ VÝROBKY

p.4/A - demontáž dážďových zvodov z lakop. plechu

ZÁMOČNÍCKÉ VÝROBKY

p.5/A - demontáž oceľových mreží

ÚPRAVA NA FASÁDE

p.6/A - demontáž exteriérových svetiel

ODBERNÉ PLYN ZARIADENIE

p.7/A - demont. OPZ vr. vyk. telies (gametek) - vid diel OPZ

PODHLAD PRESAHU STRECHY

p.8/A - demontáž podhladu presahu strechy z tat. profilu resp.dosiek

PROJEKTANT:	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	D.D.-ARCH s.r.o HENCOVCE 1836 09302 VRANOV NAD TOPLŤOU MOBIL:0918 683 103	
ING. ARCH. D. DVORJAK	ING. ARCH. D. DVORJAK		
OBCENÝ ÚRAD:	STRETAVA		
INVESTOR:	OBC STRETAVA, STRETAVA 12, 072 13	STUPENÍ	SP
NÁZOV VÝKRESU:	ZNIŽENIE ENERGETICKEJ NÁROČNOSTI BUDOVY OBCENÉHO ÚRADU	FORMÁT:	2A4
MIESTO STAVBY:	STRETAVA, s.č.12		
OBJEKT:	SO 01 - HLAVNÝ OBJEKT	DÁTUM:	12/2019
DIEL:	SO 01-1 ASR	MIERKA:	1:100
DRUH VÝKRESU:	PÓDORYS 1.NP -PÓVODNÝ STAV,BÚRACIE PRÁCE	Č.V.	4