

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

**Obec Liptovská Osada**

Sídlo: Liptovská Osada 369, 034 74 Liptovská Osada

IČO: 00315401

Bankové spojenie: VUB a.s.

IBAN: SK02 0200 0000 0000 2712 3342

Zastúpená: Ing. Róbert Kuzma, starosta obce

(ďalej len „Prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca PO:**

**Obchodné meno/Názov**.....

Sídlo:.....

IČO:

konajúci:

IBAN:

**(alternatívne) Nájomca FO:**

Meno a priezvisko

trvale bytom: .....

nar. ....

IBAN: .....

(ďalej len „Nájomca“)

(spolu ďalej len „Zmluvné strany“ alebo každý jednotlivito „Zmluvná strana“)

**Článok II.**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom

- **stavby** so súpisným číslo 357, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku parcelné číslo KN-C 1120, o výmere 191 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, nachádzajúci sa v katastrálnom území Liptovská Osada, obec Liptovská Osada, okres Ružomberok vedený na liste vlastníctva č. 999, Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor
- **pozemku** parcelné číslo KN-C 1120, o výmere 191 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Liptovská

Osada, obec Liptovská Osada, okres Ružomberok vedený na liste vlastníctva č. 999, Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere 108,7 m<sup>2</sup> - miestnosti, tvoriace stavebnú a funkčnú súčasť budovy – stavby, definovanej v článku 2 ods. 1 zmluvy, a to konkrétne:
  - Miestnosť 101 – 5,40m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 102 – 19,55 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 103 – 18,38 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 104 – 3,73 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 105 – 1,02 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 106 – 3,04 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 107 – 3,74 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 108 – 4,83 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 109 – 3,97 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 110 – 3,30 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 111 – 2,47 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 112 – 16,69 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 113 – 14,20 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 114 – 10,26 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 115 – 2,73 m<sup>2</sup>
  - Miestnosť 116 – 1,80 m<sup>2</sup>
3. Účelom nájmu je .....
4. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis deklarujúci stav odovzdávaných nebytových priestorov, ich príslušenstva a vybavenia, väd nebytových priestorov v čase uzavretia tejto zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

### Článok III. Trvanie a skončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú od účinnosti tejto zmluvy**
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
  - 2.1 uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
  - 2.2 vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán,
  - 2.3 odstúpením od tejto zmluvy Nájomcom v prípade, ak sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
  - 2.4 odstúpením od tejto zmluvy Prenajímateľom v prípade:
    - 2.4.1 neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia prvej upomienky, prípadne jej vrátenia alebo neprevzatia,
    - 2.4.2 neuhradenia zálohy splatnej do 15 dní od podpisu zmluvy
    - 2.4.3 ak Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa,
    - 2.4.4 ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - 2.5 výpoveďou tejto zmluvy alebo odstúpením od tejto zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podporne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

3. V prípadoch odstúpenia od tejto zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej Zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej Zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva zrušuje.
4. Pre prípad výpovede dojednali Zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

#### **Článok IV. Nájomné a platobné podmienky**

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške ..... €/m<sup>2</sup>/rok (slovom .....eur).
2. V prípade trvania nájomnej zmluvy len v časti kalendárneho mesiaca, je nájomca povinný uhradiť nájomné vo výške určenej priamou úmerou k počtu kalendárnych dní trvania nájmu.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (spotreba elektrickej energie, spotreba tepla, spotreba plynu, spotreba vody, stočné, poplatok za internet, správny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, daň z nehnuteľností a iné náklady zabezpečujúce riadne plnenie služieb, spojených s užívaním predmetu nájmu).
4. Splatnosť mesačného nájomného je dojednaná k 10. dňu kalendárneho mesiaca. Nájomné je uhradené riadne a včas, ak je k 10. dňu kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po príslušnom mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza, suma v plnej výške nájomného pripísaná bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
5. V prípade omeškania nájomcu pri plnení záväzku uhradiť dojednané nájomné, vzniká prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania vo výške platnej k počiatočnému dňu omeškania nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dojednané nájomné v lehote splatnosti na bankový účet prenajímateľa, obsiahnutom v časti označenia zmluvných strán tejto zmluvy. Nájomca uvedie do poznámky k vykonanej platbe : úhrada nájomného, slovné označenie kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza a číselné označenie príslušného kalendárneho roka.
7. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo zo zákona. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nájomca nemohol užívať predmet nájmu len preto, že prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo zmluvy alebo zo zákona. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť nájomcom uplatnený u prenajímateľa písomne, čo najskôr odo dňa jeho vzniku, najneskôr však do troch mesiacov. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do troch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej uvedený nárok.
8. Nájomca je povinný do 15 dní od podpisu nájomnej zmluvy uhradiť Prenajímateľovi vopred 3 mesačné nájomné

#### **Článok V Zábezpeka**

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi návratnú zálohovú platbu vo výške trojmesačného nájomného (ďalej len „zábezpeka“) do 15 dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy na bankový účet Prenajímateľa.
2. Zábezpeka slúži na krytie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré môžu vzniknúť počas trvania nájomného vzťahu, vrátane ale nie výlučne neplatenia nájomného, poškodenia prenajatého majetku alebo iných záväzkov Nájomcu podľa tejto zmluvy.
3. Po skončení nájmu a splnení všetkých povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy sa zábezpeka, alebo jej zostávajúca časť, vráti nájomcovi do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu. Prenajímateľ je oprávnený odpočítat' zo zábezpeky všetky dlžné sumy a náklady vzniknuté v dôsledku porušenia povinností Nájomcu.

4. V prípade, že nájomca nezaplatí zábezpeka v stanovenej lehote podľa bodu 1 tohto článku, považuje sa to za podstatné porušenie tejto zmluvy, čo môže viesť k odstúpeniu od zmluvy zo strany Prenajímateľa bez nároku na náhradu škody zo strany Nájomcu.

#### **Článok VI. Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím. Nedodržiavanie čistoty a základnej údržby na prenajatých nehnuteľnostiach a príslušných parcelách bude považované za závažné porušenie nájomnej zmluvy a je dôvodom na okamžité ukončenie nájmu.
2. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí upratovanie nebytového priestoru, odvoz tuhého komunálneho odpadu a pod.
3. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá dobe jeho užívania. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi riadny výkon kontroly dodržiavania podmienok nájmu, dodržiavať ustanovenia platných právnych predpisov a noriem v oblasti požiarnej ochrany, ako aj uhradiť prípadné škody vzniknuté jeho zavinením, zavinením jeho zákazníkov alebo zmluvných partnerov na predmete nájmu.
4. Všetky výdaje spojené s užívaním predmetu nájmu znáša nájomca vo svojich nákladoch.
5. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonať na Predmete nájmu stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a nebezpečenstvo len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
7. Navrhovaná cena nájmu je záväzná pre rok 2024. Cena nájmu bude, každoročne upravovaná o % inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien podľa zverejneného potvrdenia o miere inflácie v SR, vydaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2024. T.j. o mieru inflácie bude prepočítané zvýšené nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia Zmluvnej strany adresa uvedená v článku I. tejto zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 4 tohto článku zmluvy bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená odosielajúcej Zmluvnej strane ako písomnosť neprevzatá. Ak nebude možné Zmluvnej strane písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 4 tohto článku zmluvy a iná adresa nebude odosielajúcej Zmluvnej strane známa, považuje sa písomnosť Zmluvnej strane za doručení dňom jej vrátenia odosielajúcej Zmluvnej strane, a to aj v prípade, že sa Zmluvná strana o tom nedozvie.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
11. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté pri prevádzkovaní prenajatého predmetu nájmu vo vzťahu k prenajímateľovi i cudzím fyzickým a právnickým osobám, vrátane škôd ekologických.

#### **Článok VII. Záverčné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného Zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z toho jedno vyhotovenie je určené pre Prenajímateľa a dve vyhotovenia sú určené pre Nájomcu.

V ..... dňa .....

V ..... dňa .....

Prenajímateľ

Nájomca

.....  
.....

.....  
Ing. Róbert Kuzma  
starosta obce Liptovská Osada