

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“)  
medzi

### 1. prenajímateľom

Obchodné meno: **Obec Dolná Streda**  
Sídlo: Dolná Streda 650, 925 63 Dolná Streda  
IČO: 00 611 638  
Bank. spojenie: SK23 0200 0000 0009 1852 8132  
Zastúpený: PhDr. Mgr. Ľuboš Šúry, starosta obce

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

### 2. nájomcom

Obchodné meno: **Podnik služieb Javorinka, s.r.o.**  
Sídlo: Ružiná 315, 985 52 Ružiná  
IČO: 54 316 944  
Bank. spojenie: IBAN: SK54 0900 0000 0051 9753 2280  
Zastúpený: Ing. Anton Michalík, konateľ  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, odd. Sro, vložka č. 47541/S

(ďalej len ako „Nájomca“)

(obe zmluvné strany spolu ďalej len ako „Zmluvné strany“)

v nasledujúcom znení:

### Článok 1

#### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 591, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, pre okres Galanta, obec Dolná Streda, katastrálne územie Dolná Streda, ako stavba so súpis. č. 770, popis stavby: Športovo-komunitné centrum Dolná Streda, postavená na pozemku registra KN „C“ s parc. č. 1181, predmetom nájmu je miestnosť č. 2 s príslušenstvom o rozlohe 36m<sup>2</sup> (ďalej len vyššie uvedená nehnuteľnosť uvedená ako „Predmet nájmu“).
2. Nájomca je obchodnou spoločnosťou zapísanou v obchodnom registri a zároveň je registrovaným sociálnym podnikom v zmysle zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch v znení neskorších predpisov. Podstatou sociálneho podniku je dosahovanie účinnejších a udržateľnejších spôsobov, stratégií a riešení spoločenských problémov, čím dochádza k realizácii pozitívneho sociálneho vplyvu. Sociálny podnik je nástrojom spoločenskej prospešnosti a samotného verejného záujmu. Medzi ciele Nájomcu patrí poskytovanie sociálnej pomoci formou poskytovania spoločensky prospešnej činnosti v oblasti zamestnanosti, konkrétne zamestnávaním zraniteľných a znevýhodnených osôb.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že súčasťou nájmu nie sú pozemky, na ktorých Predmet nájmu stojí.

## **Článok 2** **Predmet Zmluvy**

1. Predmetom Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom prevádzkovania jeho podnikateľskej činnosti v rozsahu zapísanom v obchodnom registri a činnosti registrovaného sociálneho podniku, vrátane jeho užívania ako skladového a obslužného priestoru k prevádzkovaniu podnikateľskej činnosti a spoločensky prospešnej činnosti Nájomcu a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné.
2. Účelom Zmluvy je bližšie upraviť práva a povinnosti oboch Zmluvných strán súvisiace s nájomným vzťahom založeným touto Zmluvou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ poskytne Nájomcovi Predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza v čase podpisu tejto Zmluvy, a to zariadený a v stave nevyžadujúcom stavebné opravy a úpravy. Nájomca je oprávnený uskutočniť všetky potrebné úpravy v takom rozsahu, aby mohol prevádzkovať podnikateľskú činnosť, vrátane realizácie spoločensky prospešnej činnosti v Predmete nájmu.
4. Stavebné a iné než drobné úpravy vykonané Nájomcom v Predmete nájmu budú vopred konzultované s Prenajímateľom a ním odsúhlasené. Nájomca je povinný pri úpravách dbať na bezpečnosť, statiku budov a je oprávnený realizovať úpravy až po udelení súhlasu Prenajímateľom. Nájomca znáša náklady na úpravy uskutočnené v Predmete nájmu v celom rozsahu.
5. Predpokladaná hodnota realizácie úprav v Predmete nájmu nie je stanovená. Nájomca je oprávnený v súvislosti s realizáciou úprav v Predmete nájmu počas celej doby nájmu vykonávať odpisy všetkých nákladov vynaložených Nájomcom na zhodnotenie Predmetu nájmu.
6. Nájomca v súvislosti s realizáciou stavebných úprav a iných úprav preberá na seba všetky povinnosti Prenajímateľa ako vlastníka Predmetu nájmu vyplývajúce z právnych predpisov, a to najmä na úseku požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zabezpečenia staveniska a podobne.

## **Článok 3** **Začiatok a trvanie nájmu**

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 31.12.2024, s dňom začatia nájmu od 15.5.2024.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi do užívania dňa 15.5.2024. Zmluvné strany si dohodnú presný čas odovzdania Predmetu nájmu do užívania ústne alebo telefonicky.
3. O prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany preberací protokol v dvoch vyhotoveniach. Nájomca je povinný pri preberaní Predmetu nájmu uviesť v preberacom protokole všetky vady, ktoré by bránili užívaniu Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom. Súčasťou preberacieho protokolu budú aj informácie o stavoch meračov energií/ médií.

#### **Článok 4**

##### **Výška, splatnosť a spôsob platby nájomného**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že úvodné znížené nájomné je vo výške 200.- EUR za jeden kalendárny mesiac.
2. V cene nájomného sú zahrnuté služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to dodávka elektrickej energie, vodné a stočné, dodávka plynu, odvoz a likvidácia odpadu.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zhodnoteniu Predmetu nájmu Prenajímateľom, pričom takto zvýšené nájomné je Nájomca povinný uhrádzať od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo dohodnuté zvýšenie nájomného. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné jedenkrát za 6 kalendárnych mesiacov, ak došlo k zhodnoteniu Predmetu nájmu z jeho strany počas tejto doby. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné spôsobom uvedeným v tomto bode vždy na základe vzájomnej dohody.
4. Mesačné nájomné je splatné vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Prenajímateľ je povinný vystaviť faktúru v dostatočnom čase vopred tak, že táto bude doručená Nájomcovi najneskôr 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Nájomca je povinný uhradiť nájomné a ostatné súvisiace platby bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre Prenajímateľa. Platba nájomného sa pokladá za uhradenú jej pripísaním na účet Prenajímateľa.
6. Faktúry vystavené Prenajímateľom musia obsahovať všetky náležitosti účtovného dokladu podľa príslušných právnych predpisov. Pokiaľ faktúra bude obsahovať právne alebo vecné vady, je Nájomca oprávnený túto v lehote splatnosti bez úhrady vrátiť Prenajímateľovi na účel opravy, pričom počas doby opravy faktúry lehota splatnosti neplynie. Doručením opravenej faktúry začína plynúť nová lehota splatnosti.

#### **Článok 5**

##### **Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu všetkých opráv a prác údržby, na ktoré je povinný Prenajímateľ, a to bez zbytočného odkladu. Takéto oznámenie musí byť v písomnej forme a musí obsahovať dostatočnú identifikáciu závady, jej príčiny, prípadne iné údaje. Ak Nájomca potrebu opráv a prác údržby neoznámí riadne a včas, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi kontrolu v Predmete nájmu za účelom zistenia, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadne, dohodnutým spôsobom a za dohodnutým účelom, za účelom predchádzania a odstraňovania havárií a porúch, a za účelom kontroly dodržiavania predpisov o požiarnej ochrane. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu len po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi a za prítomnosti oprávneného zástupcu Nájomcu alebo inej Nájomcom poverenej osoby.
3. Nájomca je oprávnený prenechať časť Predmetu nájmu do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe inej než spriaznenej osobe Nájomcu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa; týmto nie je obmedzené právo Nájomcu poskytovať za odplatu časti Predmetu prenájmu tretím osobám krátkodobo (školenia, prezentácie a podobne).

5. Výpovedná doba v prípade výpovedných dôvodov uvedených v bode 3. a 4. tohto článku tejto Zmluvy je 1 mesiac. Výpovedná doba začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane

### Článok 9 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny v identifikačných údajoch uvedených v záhlaví tejto Zmluvy, ako aj iné skutočnosti rozhodujúce pre právny vzťah založený touto Zmluvou.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch identických origináloch a nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
3. Akékoľvek oznámenie, písomnosti (vrátane faktúr) alebo iné správy, ktoré sa doručujú medzi stranami v súvislosti s touto zmluvou, musí byť v písomnej forme a musí byť doručené osobne, e-mailom, poštou alebo kuriérom na adresy Zmluvných strán, ktoré si uviedli. To neplatí pre oznámenia týkajúce sa trvania Zmluvy a náhrady škody, ktoré musia byť druhej zmluvnej strane doručené vždy kuriérom, osobne proti podpisu alebo doporučené poštou. Každé oznámenie musí nespochybniteľne obsahovať podpis osoby, ktorá je daný úkon oprávnená urobiť.
4. Oznámenie sa považuje za doručené okamihom jeho prevzatia a pokladá sa za prevzaté v čase:
  - a) jeho doručenia (alebo odmietnutia jeho prevzatia), pokiaľ sa doručuje osobne, poštou alebo kuriérom,
  - b) jeho prenosu v čitateľnej podobe, ak sa doručuje e-mailom,
  - c) jeho doručenia, ale najneskôr na piaty pracovný deň po jeho odoslaní, ak sa odoslalo ako doporučená zásielka.
5. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomne vo forme dodatku a so súhlasom oboch zmluvných strán, ktorý bude potvrdený ich podpisom na každom takomto dodatku.
6. Táto Zmluva a všetky vzťahy vzniknuté na jej základe sa budú riadiť a vykladať podľa Zákona o nájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky. Všetky spory medzi stranami týkajúce sa platnosti, výkladu alebo plnenia Zmluvy budú na rozhodnutie predložené príslušnému súdu v Slovenskej republike.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Dolnej Stredě, dňa 14.05.2024 \_\_\_\_\_

Prenajímateľ:

Obec Dolná Streda  
PhDr. Mgr. Ľuboš Šúry, starosta obce

Nájomca:

Podnik služieb, s.r.o.  
Ing. Anton Michalík, konateľ