Z m l u v a
o prenájme nebytových priestorov č. 2/2026/OÚ

Zmluvné strany a to:

Prenajímateľ:	**Obec Makov**
so sídlom:	Makov 60, 023 56 Makov
v zastúpení:	Ing. Stanislavom Gašparíkom, starostom obce
kontakt:	mobil: 0905 731 647, e-mail: starosta@makov.sk
IČO:	00314129
DIČ:	2020553128, obec nie je platcom DPH
bankové spojenie:	SLSP, a. s.
č. účtu:	0311855487/0900
IBAN:	SK27 0900 0000 0003 1185 5487

a

Nájomca:	**Viktor Labuda**
trvale bytom:	[redacted]
narodený dňa:	[redacted]

(ďalej len „nájomca“ v gramatickom tvare).

u z a t v á r a j ú

s účinnosťou od **1.3.2026** túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a VZN Obce Makov č. 5/2021 o nájme nebytových priestorov a inventárneho majetku vo vlastníctve obce Makov.

Článok 1
Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v časti Makov – Trojačka, **Váhový domček č. 137**, zapísaný na LV č. 1070. Budova je postavená na pozemku CKN 2270/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m^2. Prenajímateľ je v zmysle § 1 zákona SNR č.369/1990 o obecnom zriadení právnická osoba, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom.

2. Nájomca je občan s trvalým pobytom v obci Makov.

Článok 2
Predmet a účel prenájmu

1) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do užívania nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Váhového domčeka, Makov – Trojačka č. 137:

a/ spoločenská miestnosť s kuchynkou (1.1) o výmere:	21,26 m^2
b/ WC (1.2) o výmere:	1,43 m^2
c/ kúpeľňa (1.3) o výmere:	4,04 m^2
d/ izba (1.6) o výmere:	9,92 m^2
Celková výmera podlahovej plochy:	**36,65 m^2**

2) Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať v súlade so všeobecne záväznými predpismi, a to na dočasné uloženie a uskladnenie osobných vecí (osoba ŤZP).

Článok 3
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počínajúc dňom **1.3.2026.**

2. Nájom dojednaný touto zmluvou je možné skončiť:
   a/ dohodou
   b/ výpoveďou, pričom výpovedná lehota je dohodnutá na tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Prenajímateľ má právo písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
   a) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok
   b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomné alebo úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené nájmom
   c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
   d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
   a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
   b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z §5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

5. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskoršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, prenajímateľ je oprávnený dať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.

6. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklad na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytových priestorov zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytových priestorov do pôvodného stavu .

7. V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi, a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok 4
Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať uvedené priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie a umožniť ich nerušené užívanie,
- poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním predmetných priestorov a to dodávku vody, vrátane riadneho zaistenia a údržby vodovodnej a kanalizačnej siete
- dodávku tepla, vrátane riadneho zaistenia a údržby prepravných ciest tepla
- a vykurovacích telies
- dodávku elektrickej energie, vrátane riadneho zaistenia a údržby elektrickej siete
- odvoz komunálneho odpadu a separovaného zberu
- vykonávať pravidelné kontroly a revízie rozvodov a zariadení tvoriacich súčasť nebytových priestorov, nevzťahuje sa na zariadenia súvisiace s činnosťou nájomcu, ktoré sú v jeho majetku

Nájomca je povinný:

- užívať predmetné priestory iba na dojednané účely,
- uhrádzať nájomné a cenu za poskytované služby v dojednaných termínoch na bankový účet prenajímateľa,
- zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy a údržbu spojenú s užívaním nebytových priestorov. Maľovanie a bielenie priestorov sa považuje za bežnú údržbu. Opravy väčšieho rozsahu budú vykonávané iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, pokiaľ nejde bežnú udržiavaciu prácu alebo opravu a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením týchto povinností,
- po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom sa tieto nachádzali v čase uzatvorenia zmluvy,
- zabezpečiť adaptáciu priestorov pre účely prenájmu na svoje náklady,
- na požiadanie prenajímateľa umožniť zamestnancom prenajímateľa prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia stavu prenajatých priestorov a potreby vykonania opráv, udržiavacích prác, ako je vykonanie kontroly či nájomca nebytové priestory riadne užíva v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy,
- nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenechať nebytový priestor do prenájmu iným osobám alebo vykonávať stavebné úpravy, na ktoré je potrebné stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebných úprav, vzhľadom k dohodnutému účelu užívania je nájomca oprávnený uzamykať prenajatý priestor a vykonať potrebné ochranné opatrenia na zaistenie bezpečnosti týchto priestorov,
- za škody spôsobené na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia
- odpad bude nájomca odkladať do vlastnej zberovej nádoby. Nájomca bude obci platiť poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych a drobných stavebných odpadov v zmysle príslušných VZN.
- uhrádzať prenajímateľovi mesačné zálohové platby za poskytnuté služby spojené s nájmom i bez doručenej faktúry

Článok 6
Výška nájomného, služieb spojených s nájmom, termíny splatnosti, poplatky z omeškania

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
   a) **nájom** za prenájom nebytových priestorov uvedených v čl. 2 vo výške 40 €/ 1m^2/rok
   Celkové nájomné za nájom nebytových priestorov predstavuje ročne: 36,65 m^2 x 40 €/ 1m^2/rok = **1.466 €**/rok.
   Mesačný nájom predstavuje sumu: **122,17 €**
   (slovom jednostodvadsaťdvaeur, 17/100 centov)

   b) **služby** spojené s užívaním nebytového priestoru formou zálohovej platby v zmysle ročného evidenčného listu pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby poskytované s nájmom bytu.

   a to všetko najneskôr **do 20-teho dňa v kalendárnom mesiaci** v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy (za uskutočnenú platbu sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa), resp. v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

2. Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaným priestoru upravuje evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby, ktorý nájomca obdrží každoročne najneskôr do 31. 12.

3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na plnenie a služby poskytované s užívaním nebytových priestorov v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Preddavky na úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.03. za predchádzajúci kalendárny rok.

5. **Nedoplatky** spojené s ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s nájmom **uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania**, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje zmluvu.

Článok 6
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. V prípade, že sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán.

2. Zmluvné strany sa v danom prípade zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.

3. Právne vzťahy týkajúce sa tejto zmluvy sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Podľa zákona č. 211/2000 Z. z, o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva povinnému zverejneniu.

6. Táto zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli, čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť, a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

8. Prenájom majetku obce Makov z dôvodu osobitného zreteľa, ktorý je predmetom tejto zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Makove dňa 23.2.2026, uznesením č.412/2026 a tvorí prílohu tejto zmluvy.

V Makove, dňa:

Prenajímateľ

.....
Obec Makov

V Makove, dňa:

Nájomca

.....
Viktor Labuda

Prílohy:
1/ Uznesenie OZ č.412/2026 zo dňa 23.02.2026 – 1x
2/ Výpis z LV č. 1070 -1x
3/ Situačný nákres nebytových priestorov – 1x