

ZMLUVA O NÁJME ČASTI NEHNUTEĽNOSTI

(uzatvorená podľa §§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov)

Prenajímateľ : **Obec Ducové**
Ducové 121, 922 21 Ducové
IČO : 31 826 270
DIČ : 202 053 13 15
bankové spojenie : SLSP, a.s.
IBAN : SK77 0900 000 0052 1254 6593
zastúpený : Mária Koláriková – starostka obce

a

Nájomca : **Mgr. Dominika Darvašová**
Modrová 237, 916 35 Modrová
IČO : 54 352 053
DIČ : 212 172 5650
IČ DPH: SK21 172 5650
zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu NMnV

uzavreli túto zmluvu o nájme časti nehnuteľnosti :

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v zastavanom území obce Ducové, v katastrálnom území obce Ducové, a je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 453, ako stavba so súpisným číslom 120 (druh stavby : budova obchodu a služieb, popis stavby : obchod, sklad, kancelárie, sociálne zariadenia), ktorá je umiestnená na parcele registra „C“ č. 376, a nachádza sa **na adrese – Ducové 120**.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy, a to časť nehnuteľnosti - nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku I. bod 1.1. tejto zmluvy a pozostávajúce z nasledovných miestností : WC /sprcha s výmerou 3,15 m², sklad s výmerou 24,43 m², miestnosť – obchod s výmerou 42,34 m². **Celková výmera podlahovej plochy** prenajatého nebytového priestoru je **69,92 m²** (ďalej tiež „**predmet zmluvy**“ alebo „**nebytové priestory**“).
V susedstve nebytových priestorov sa nachádza príľahlý pozemok parcela registra „C“ č. 377 (druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie) zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 453, s možnosťou využitia parkovania a dovozu tovaru. Zmluvné strany sa dohodli, že možné využitie uvedeného pozemku zo strany nájomcu môže byť predmetom osobitného zmluvného dojednania.
- 2.2. Prenajímateľ nebytové priestory prenecháva nájomcovi **za účelom prevádzkovania predmetu podnikania : obchod – potraviny (s názvom Môj obchod)**.
- 2.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že prenajímané nebytové priestory vrátane ich vybavenia sú prenajímané na účely, na ktoré sú stavebné určené.

- 2.4. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy má všetky príslušné oprávnenia, povolenia a odbornú spôsobilosť, aby mohol vykonávať činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy.
- 2.5. Vybavením prenajatých nebytových priestorov sú vnútorné rozvody vody, elektriny a kúrenia a kanalizácie (septik). Ostatné služby (najmä zber, odvoz a likvidácia odpadov) si zabezpečuje nájomca vo svojom mene, na vlastné nebezpečenstvo a náklady.

Článok III.

Doba trvania nájmu

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to na obdobie 1 rok** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že dobu trvania nájmu je možné predĺžiť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve. Na platnosť dodatku je potrebný predchádzajúci súhlas Obecného zastupiteľstva obce Ducové.

Článok IV.

Nájomné a úhrady za služby

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov, a to za dodávku elektrickej energie, dodávku plynu, dodávku vody (vodné a stočné), ktoré sú poskytované s užívaním predmetu nájmu, a to odo dňa prevzatia nebytových priestorov, najneskôr odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom vo výške 150,00 EUR/ mesačne, ročne 1800,00 EUR** za celé prenajaté nebytové priestory.
- 4.3. Nájomné je splatné v mesačných splátkach **vo výške 150,00 EUR**, splatných vždy ku koncu príslušného kalendárneho mesiaca, vo výške 1/12 ročného nájomného. Omeškanie nájomcu s platbou nájomného, presahujúce 30 dní odo dňa jeho splatnosti, bude považované za hrubé porušenie povinností, v zmysle bodu 6.5 tejto zmluvy. Nájomca je povinný nájomné platiť prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.4. Dňom zaplatenia je deň pripísania nájomného v prospech účtu prenajímateľa. Za každý deň omeškania sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na úrok z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že **za služby** (dodávku elektrickej energie, plynu – tepla, vody, internet) bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi **preddavky vo výške 600,00 EUR štvrťročne** splatné do konca prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Za tieto služby uhradí nájomca prenajímateľovi na základe prenajímateľom predloženého polročného vyúčtovania poskytnutých služieb (dodávku elektrickej energie, plynu – tepla, vody, stočné – žumpa, ktoré vystavujú na meno prenajímateľa dodávateľa predmetných služieb) a nájomcom uhradených štvrťročných preddavkov prenajímateľovi. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z tohto vyúčtovania sú splatné do pätnástich dní odo dňa predloženia (doručenia) vyúčtovania nájomcovi.
Výška služby (dodávka plynu, tepla) sa pre predmet nájmu vypočíta podľa príslušného percentuálneho podielu prenajatých nebytových priestorov k celkovým priestorom v stavbe špecifikovanej v článku I. bod 1. tejto zmluvy. Výška služby (dodávka vody) sa pre predmet

nájmu vypočíta podľa samostatného merača určeného na meranie spotreby vody len pre predmet nájmu. Výška služby (dodávka elektrickej energie) sa pre predmet nájmu vypočíta podľa príslušného percentuálneho podielu prenajatých nebytových priestorov k celkovým priestorom nachádzajúcich sa na prízemí stavby špecifikovanej v článku I. bod 1. tejto zmluvy.

Zmluvné strany potvrdzujú nasledovný stav meračov réžíí k začatiu doby nájmu :

- stav vodomera SÚV č. je m³,
- stav elektromera č. je kWh.
- stav plynomera č. je m³.

- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo vždy každoročne od 01.januára príslušného roku doby nájmu jednostranne zvýšiť výšku dohodnutého nájomného o čiastku, ktorá zodpovedá výške inflácie v percentách za predchádzajúci kalendárny rok. Za smerodajnú sa berie výška inflácie oficiálne zverejnená Štatistickým úradom SR. Toto zvýšenie nájomného je povinný prenajímateľ písomne oznámiť nájomcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 5.3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so stavom nebytového priestoru, a to ohliadkou na mieste samom, a tento nebytový priestor v takomto stave spolu so zariadením preberá do svojho užívania.
- 5.4. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou.
- 5.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu a dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
- 5.6. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 5.7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe.
- 5.8. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch resp. v spoločných priestoroch, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, jeho zamestnancov a/alebo iných osôb.
- 5.9. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce najmä nie však výlučne zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení platných predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí.

- 5.10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca sa zaväzuje starať sa o údržbu nebytových priestorov v rozsahu: maľovanie nebytových priestorov, nátery a zasklievanie okien, dverí a iných konštrukcií, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu, opravy alebo výmeny zámkov a kovania, zásuviek, vypínačov, svietidiel, vodovodných armatúr (batérie, sifóny) a ďalšiu menšiu údržbu a opravy so súhlasom prenajímateľa.
- 5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na základe povolenia príslušným stavebným úradom. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pred začatím stavebných úprav, opráv resp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu.
- 5.12. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí vlastnosť užívania predmetu nájmu na vlastné náklady.
- 5.13. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ. Nájomca je povinný strpieť vykonanie stavebných prác alebo iných úprav, ktoré je potrebné vykonať z podnetu príslušného orgánu štátnej správy.
- 5.14. Nájomca má právo na primerané označenie prevádzky, a to po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 5.15. Zodpovednosť za škodu na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zodpovednosť za škodu vyplývajúca z porušenia povinností zmluvných strán, vrátane náhrady škody, sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu nájomca, jeho zamestnanec resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný vznik takejto škody bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
- 5.16. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťovňu zmluvu na riziká poškodenia majetku, tvoriaceho nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. Poistenie majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch, si zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné škody spôsobené porušením tejto povinnosti.
- 5.17. Pre prípad potreby vstupu do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu za mimoriadnej situácie je bezprostredne po uzavretí zmluvy resp. **po prevzatí priestorov nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch (tzv. rezervný kľúč), a to v zapečatenej obálke. Za ich prípadné zneužitie zodpovedá prenajímateľ. V prípade použitia rezervného kľúča z vyššie uvedeného dôvodu je prenajímateľ povinný o tom bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.**
- 5.18. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhrady za poskytované služby.

Článok VI. Skončenie nájmu

- 6.1. Nájom končí **uplynutím času**, na ktorý bol dojednaný.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou skončí na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán alebo na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zmluvnej strany.

- 6.3. Túto nájomnú zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, písomnou výpoveďou prenajímateľa s 3 mesačnou výpovednou lehotou, len z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, s výnimkou uvedenou v bode 6.5. tejto zmluvy. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- 6.4. Túto nájomnú zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, písomnou výpoveďou nájomcu s 3 mesačnou výpovednou lehotou, len z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
- 6.5. Porušenie niektorej z povinností uvedených v bodoch 2.2., 4.1., 4.3., 4.5., 5.5., 5.7., 5.11, 6.4. posudzujú zmluvné strany ako hrubé porušenie zmluvných podmienok. V tomto prípade môže prenajímateľ vypovedať túto zmluvu so 7 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak :
- nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení obce, najmä nie však výlučne v oblasti regulácie ochrany pred hlukom a verejného poriadku,
 - sú v prenajatých nebytových priestoroch organizované akcie alebo vykonávaná iná činnosť smerujúca k potláčaniu základných práv a slobôd osôb alebo k hlásaniu rasovej, etnickej, národnostnej alebo náboženskej nenávisťi alebo nenávisťi voči inej skupine osôb,
 - nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda.
- 6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že technický stav nebytových priestorov sa stane nespôsobilým na ich užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to bez zavinenia nájomcu.
- 6.8. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení od zmluvy bude doručený druhej zmluvnej strane.
- 6.9. Po skončení nájmu založeného touto zmluvou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, nájomca do 7 dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a s prihliadnutím na vykonané stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom a odpredá prenajímateľovi za kúpnu cenu 1,00 EUR hodnotu ním realizovaných opráv, úprav resp. rekonštrukčných prác na predmete nájmu.

Článok VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva sa uzatvára na základe osobitného zreteľa v súlade s Čl. 5 ods. 3 nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy nájmu majetku obce. Nájomná zmluva bola schválená Uznesením obecného zastupiteľstva Obce Ducové č. 110/2025 zo dňa 27.02.2025 v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
- 7.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto nájomná zmluva nadobudne účinnosť až po jej zverejnení, a to podľa § 47a Občianskeho zákonníka a podľa príslušných ustanovení

zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ (ako povinná osoba podľa zákona č. 211/2000 Z. z.) sa podpisom tejto nájomnej zmluvy zaväzuje, že ihneď po jej uzavretí, túto nájomnú zmluvu zverejní na svojom webovom sídle, a že o tomto zverejnení vystaví písomné potvrdenie, ktorého originál odovzdá nájomcovi.

- 7.4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená **v dvoch exemplároch**, pričom jeden exemplár nájomnej zmluvy si ponechá prenajímateľ a jeden exemplár si ponechá nájomca.
- 7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy, že ju uzavreli na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že táto zmluva nebola uzavretá pod nátlakom, v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, že porozumeli jej obsahu na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou, a to na základe vzájomného súhlasu oboch zmluvných strán.

Príloha :

- fotokópia Výpisu z uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Ducové č. 110/2025 zo dňa 27.02.2025 o schválení tejto nájomnej zmluvy.

V Ducovom, dňa 10.03.2025

.....
prenajímateľ
Obec Ducové
zastúpená Mária Koláriková – starostka obce

.....
nájomca
Mgr. Dominika Darvašová