

# Nájomná zmluva (zmluva o prenájme)

(uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka)

## Prenajímateľ:

Obec Jakubovany

IČO: 00315273

DIČ: 20200581387

sídlo: Jakubovany 21, 032 04

štatutárny orgán: v zast. starosta obce Ing.Milan Zuzaniak

Číslo účtu: SK63 0200 0000 0000 2202 3342

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

## Nájomca:

Silvia Debnárová

IČO: 41324978

DIČ: 1073633814

sídlo: Liptovský Ondrej 147

štatutárny orgán: Silvia Debnárová

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“).

## Článok I.

### Predmet zmluvy

**Predmetom tejto zmluvy je prenájom časti nehnuteľnosti Jakubovany 20, parcelné číslo 189/3 a 190/2 zapísanej na LV: č.1 k.ú. Jakubovany, Okresným úradom Liptovský Mikuláš, odbor katastra**

/ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nehnuteľnosť“/

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory v objekte Materskej školy Jakubovany, Jakubovany 20,

1. miestnosť, ktorá bude využívaná ako kaderníctvo o rozmere 14,20m<sup>2</sup>
2. miestnosť skladu o rozmere 2,06m<sup>2</sup>
3. prístupová chodba o celkovom rozmere 7,8m<sup>2</sup> v prenájme 1/2, teda 3,9m<sup>2</sup>, ktorá môže slúžiť aj ako čakáreň pre zákazníkov
4. sociálne zariadenie (WC a kúpeľňa) o celkovom rozmere 5,16m<sup>2</sup> v prenájme 1/2, teda 2,58m<sup>2</sup>

**spolu: 22,74m<sup>2</sup>**

Vybavenie predmetu nájmu:

1. miestnosť kaderníctva – umývadlo porcelánové a vodovodná batéria, stropné LED svietidlo, radiátor centrálného vykúpania
2. miestnosť skladu – stropné LED svietidlo
3. chodba – stropné LED svietidlo, povrchové kanalizačné potrubie, podlaha s kameninovej dlažby
4. sociálne zariadenie – 1ks stropné LED svietidlo, WC porcelánové s hornou nádržkou, vaňa smaltovaná a vaňová batéria, umývadlo porcelánové a vodovodná batéria, priestor na osadenie nástenného elektrického ohrievača vody

Prístup cez:

bezbarierová rampa s protisklzovou dlažbou, s čiastočným prestrešením a LED reflektor s pohybovým čidlom.

Príchod do prenajatých priestorov je z parkoviska pred materskou školou.

## **Článok II. Účel nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva predmet prenájmu definovaný v čl. I. tejto zmluvy nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Predmet prenájmu sa prenajíma za účelom prevádzkovania kaderníctva.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe, ibaže by s tým prenajíateľ vyslovil písomný súhlas.

## **Článok III. Doba nájmu**

Táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.  
Začiatok nájmu bol dohodnutý na deň: 01.05.2024

## **Článok IV. Stav predmetu nájmu, jeho vybavenie a zariadenie**

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosť do nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Rozsah vybavenia a zariadenia predmetu nájmu je podrobne špecifikovaný v článku I. tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa oboznámil vopred, na základe podrobne vykonanej obhliadky a zároveň vyhlasuje, že predmet prenájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.
4. Zmluvné strany pri prevzatí/odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia preberací protokol, v ktorom sa na základe vykonanej obhliadky predmetu nájmu zaznamenajú všetky závady a poškodenia predmetu nájmu a stav merača elektrickej energie; každá zo zmluvných strán tejto nájomnej zmluvy obdrží jedno vyhotovenie preberacieho protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami.

## Článok V. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu

1. Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške **2,- €/kalendárny deň** (ďalej len „Nájomné“). Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne, podľa prílohy č.1.
2. V uvedenej sume nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva (ďalej len „Úhrady“).
3. Úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu sú:
  - A) Vykurovanie priestoru bude vychádzať z celkových nákladov na vykurovanie objektu, dohľad kotolne, revízie kotolne a pomeru celkovej vykurovanej plochy k prenajatej ploche.
  - B) Vodné a stočné bude vychádzať z fakturačnej ceny od LVS, a.s. a dojednaného množstva spotreby vody v objeme 16m<sup>3</sup>/rok. Pokiaľ nebude pre meranie namontovaný podružný vodomer.
  - C) Elektrická energia bude prepočítaná podľa faktúry od dodávateľa elektrickej energie, keď sa vychádza zo spotreby 600kWh/rok (spotreba v roku 2022, 2023 pri samostatnom meraní) ) a z nákladov na prenosové položky v pomere celkovej spotreby v budove dojednanej spotreby resp. podľa stavu podružného merania ak bude osadený takýto merač.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť Úhrady mesačne ako zálohovú platbu spolu s dojednaným nájomným, uvedeným v bode 1 tohto článku. Údaje sú v prílohe č.1.
5. Nájomné a Úhrady sú splatné mesačne podľa prílohy č.1
6. Prenajímateľ bude každoročne aktualizovať prílohu č.1, vždy po ročnom zúčtovaní a oznámení údajov o inflácii zo strany Štatistického úradu SR.
7. Nájomné a Úhrady bude nájomca platiť na základe aktuálnej prílohy č.1 prevodným príkazom na číslo účtu: SK63 0200 0000 0000 2202 3342, **VS= číslo zmluvy**, alebo v hotovosti do pokladne obce, o čom dostane daňový doklad.
8. Prenajímateľ do 20.1. nasledujúceho kalendárneho roka vykoná ročné zúčtovanie za predošlý rok, so zohľadnením úhrad vykonaných nájomcom v priebehu kalendárneho roka. .
9. Nájomca uhradí toto ročné zúčtovanie do 10 dní od prevzatia faktúry.
10. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, ktorú je nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením Nájomného alebo Úhrad za každý začatý deň omeškania; nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z omeškania resp. poplatok z omeškania týmto nie sú dotknuté.
11. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie Úhrad jeden krát ročne a po skončení nájmu (najneskôr do 2 rokov od skočenia nájmu). V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na Úhradách sa nájomca zaväzuje tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť do 30 dní od zaslania písomnej výzvy nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi, prípadne si túto sumu môže prenajímateľ ponechať a bude vyúčtovaná po skončení nájmu. Nájomca berie na vedomie, že vyúčtovanie Úhrad pre vlastníka nehnuteľnosti môže vykonávať tretí subjekt (napríklad účtovnícka, ako dodávateľ služieb). Keď o tom bude nájomca preukázateľne informovaný.
12. Účastníci sa dohodli, že výška Nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, a to tak, že prenajímateľ je za trvanie nájmu vždy k 1.januáru príslušného roka, počínajúc rokom, ktorý je o 1 vyšší ako rok uzatvorenia zmluvy o prenájme, oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie na

základe údajov Slovenského štatistického úradu. O čom bude nájomcu preukázateľne informovať.

## **Článok VI. Základné údaje budovy**

Hodnota budovy 426.969,05€, po rekonštrukcii v roku 2020  
Odpisová sadzba 60 rokov

Plocha prenajatá je uvedená v článku I. tejto zmluvy, pri celej ploche budovy 779,22 m<sup>2</sup>.

## **Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca; pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou predmetu nájmu je definovaný v nariadení č. 87/1995 Z.z.
3. Elektrický zásobníkový ohrievač si zabezpečí a namontuje podnájomník na svoje náklady a po ukončení nájmu zabezpečí na svoje náklady jeho demontáž, ak sa nedohodne s nájomcom ináč.
4. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu ani v lehote 30 dní od písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi, má nájomca právo po uplynutí tejto lehoty závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, inak jeho nárok zaniká. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v alebo na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na alebo v predmete nájmu a iné podstatné zmeny predmetu nájmu iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca sa zaväzuje, že:
  - a) nedá do užívania predmet nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - b) nebude rušiť v užívaní nad mieru primeranú pomerom užívateľov

- susedných nehnuteľností, najmä hlukom, pachom, vibráciami, odpadmi a podobne,
- c) po predchádzajúcom ohlásení (minimálne 2 dni vopred) umožní vstup prenajímateľa do resp. na predmet nájmu za účelom prekontrolovania stavu, zariadenia a dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca vykonáva na svoje náklady upratovanie prenajatých plôch a nájazdovej bezbariérovej rampy. V prípade potreby si nájomca na vlastné náklady osadí protišmykovú rohož na bezbariérovú rampu a rohože na utieranie obuvi.
  10. Nájomca si zabezpečuje na vlastné náklady likvidáciu komunálneho odpadu v zmysle VZN obce Jakobovany o odpadoch: Separovateľné zložky bude umiestňovať do na to určených zberových nádob v obci.
  11. V prípade ukončenia nájmu nájomca vykoná vymaľovanie priestorov základným náterom.
  12. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady údržbu vonkajšej plochy ktorá slúži pre príchod nájomcu a zákazníkov, ako i pre prevádzku materskej školy.

### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami
  - b) písomnou výpoveďou
2. Nájomca môže prenajímateľovi písomne vypovedať nájom v zmysle predpisov platných v Slovenskej republike. Výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvne strane doručená výpoveď. Za doručenie sa výpoveď považuje aj v prípade neprevzatia zásielky a to okamihom uloženia zásielky na pošte, aj keď sa adresát o výpovedi nedozvie.
3. Prenajímateľ môže nájom vypovedať písomne s výpovednou dobou 4 mesiacov. V prípade, že došlo k porušeniu podmienok dohodnutých podľa tejto zmluvy a nájomca bol o nich písomne informovaný, no nedošlo k ich odstráneniu je výpovedná lehota 2 mesačná. Výpovedná doba začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvne strane doručená výpoveď. Za doručenie sa výpoveď považuje aj v prípade neprevzatia zásielky a to okamihom uloženia zásielky na pošte, aj keď sa adresát o výpovedi nedozvie.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 2 dní odo dňa zániku nájmu všetko, čo prevzal od prenajímateľa pri vzniku nájmu a v stave v akom nehnuteľnosť prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody. O prevzatí/odovzdaní nehnuteľnosti spíšu zmluvné strany preberací /odovzdávací protokol, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody; každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčast' nájomcu sa v protokole poznačí.
5. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu neopustí (nevyprace) má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie nehnuteľnosti nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, vrátane nároku na zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného nájomného a to za každý čo i len začatý mesiac užívania nehnuteľnosti po skončení nájmu.

**Článok IX.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa stáva právoplatnou až nasledujúcim dňom ako bude zverejnená v centrálnom registri zmlúv, keď účinnosť nadobúda dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je vyhotovená v počte dvoch rovnopisov pre každého účastníka, pričom každý z účastníkov obdrží jeden rovnopis tejto zmluvy.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany prehlasujú, že adresa, ktorá je uvedená na tejto zmluve pri ich mene je ich adresou, na ktorej sa zdržujú a preberajú zásielky. V prípade, ak by sa vrátila zásielka z tejto adresy ako nedoručená, považuje sa okamihom uloženia na pošte za doručenú.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia najmä Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. V prípade viacerých nájomcov sú títo zaviazaní voči prenajímateľovi spoločne a nerozdielne.
5. Nájomca aj prenajímateľ oznámi druhej strane akúkoľvek zmenu údajov, ktoré sú uvedené v hlavičke tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy budú riešené (písomne a zrýchlenou formou) rozhodcom ustanoveným do funkcie "vybranou osobou" podľa § 6 ods. 3 zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní a to spoločnosťou Rozhodcovské konanie SR s.r.o, so sídlom: Žilinská 14, 81105 Bratislava (www.rsba.sk) podľa pravidiel zverejnených v Obchodnom vestníku č. 55/2018, značka: O000088. Rozhodcovské konanie bude vedené v súlade s právnymi predpismi SR a to jedným rozhodcom. Rozhodcom v spore môže byť aj štatutárny orgán vybranej osoby. Strany sa podrobia rozhodcovskému konaniu a rozhodnutiu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že jednotlivým ustanoveniam tejto zmluvy rozumejú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a žiadne jej ustanovenia nepovažujú za rozporné s dobrými mravmi.
8. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že dňom 31.3.2024 končí nájomná zmluva z 27.9.2004 a do 30.4.2024 bude podľa nej vykonané zúčtovanie za obdobie 1.1.2024 – 30.04.2024, s úhradou do 15 dni od doručenia faktúry.

V Jakubovanoch, dňa 30.04.2024

V Jakubovanoch, dňa 30.04.2024

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca

Zmluva bola odsúhlasená obecným zastupiteľstvom Jakubovany v mesiaci apríl 2024.

## Príloha č.1

k zmluve č. 012/04/2024

mesiac	rok 2024	nájomné v 2024 je 2€/deň	úhrady zálohové v 2024 v €				mesačne	termín úhrady do
			elektrická energia	vodne	stočné	kúrenie	spolu €	
január	31 dní	0	0	0	0	0	0	0
február	29 dní	0	0	0	0	0	0	0
marec	31 dní	0	0	0	0	0	0	0
apríl	30 dní	0	0	0	0	0	0	0
máj	31 dní	62	51	2	2	22	139	31.5.2024
jún	30 dní	60	51	2	2	22	137	30.6.2024
júl	31 dní	62	51	2	2	22	139	31.7.2024
august	31 dní	62	51	2	2	22	139	31.8.2024
september	30 dní	60	51	2	2	22	137	30.9.2024
október	31 dní	62	51	2	2	22	139	31.10.2024
november	30 dní	60	51	2	2	22	137	30.11.2024
december	31 dní	62	51	2	2	22	139	20.12.2024
		<b>490</b>	<b>408</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>176</b>	<b>1106</b>	<b>spolu</b>

Dňa 30.04.2024

Za prenajímateľa:

Ing.Milan Zuzaniak .....

Za nájomcu:

Silvia Debnárová .....