

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. z o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „Zmluva“)

## ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: **Obec Suchá nad Parnou**  
Sídlo: 919 01 Suchá nad Parnou 68  
Zastúpená: Ing. Martin Glončák, starosta  
IČO: 00 313 009  
DIČ: 22 21 175 695  
IČ DPH: neplatca  
IBAN: SK74 5600 0000 0010 2475 7002

(ďalej ako "prenajíateľ")

Nájomca: **VIVUS, s.r.o.**  
Sídlo: 919 01 Zvončín 69  
Zastúpená: Mgr. Marián Kráľovič  
IČO: 36832464  
DIČ: 2022446118  
IČ DPH: neplatca  
IBAN: SK40 8330 0000 0024 0150 5391

(ďalej ako "nájomca")

(spolu ďalej ako "zmluvné strany" a jednotlivo ako „zmluvná strana“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v nasledovnom znení:

## 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytového priestoru - miestnosť č. 3 o výmere 20,6 m<sup>2</sup> a spoločné priestory (miestnosť č. 5 – 1/3 o výmere 1,38 m<sup>2</sup>, č. 6 – 1/3 o výmere 1,31 m<sup>2</sup>, č. 7 – 1/6 o výmere 0,38 m<sup>2</sup>, č. 8 -1/6 o výmere 0,56 m<sup>2</sup>, č. 9 -1/2 o výmere 2 m<sup>2</sup> a č. 10 -1/6 o výmere 1,38 m<sup>2</sup>) spolu výmera priestoru 27,61 m<sup>2</sup> v budove vo vlastníctve obce súpisné číslo stavby 69, nachádzajúcej sa na parcele registra C KN č. 22/2, druh pozemku „zastavané plochy a nádvorie“, nachádzajúceho sa v obci Suchá nad Parnou, katastrálne územie Suchá nad Parnou, zapísaného na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1300 (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 1.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že Predmet nájmu je spôsobilý k užívaniu a plneniu účelu prenájmu.

## 2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Prenajíateľ týmto prenajíma a na dobu prenájmu prenecháva za dohodnuté nájomné Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca tento Predmet nájmu od Prenajíateľa berie do prenájmu na dobu prenájmu a preberá ho do užívania.

### 3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do užívania výhradne za účelom výkonu podnikania-**zriadenie psychosociálnej poradne a poskytovania poradenských a terapeutických sedení – individuálnych, párových, rodinných a skupinových (malé skupiny v počte 3-10 členov).**
- 3.2. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný účel, ako je Zmluvou dohodnuté.

### 4. DOBA PRENÁJMU

- 4.1. Zmluva o prenájme sa uzatvára **na dobu neurčitú od 01.04.2023** do zániku Zmluvy v zmysle jej ustanovení.
- 4.2. Nájomca prevezme Predmet nájmu na základe oboma zmluvnými stranami podpísaného preberacieho protokolu, ktorý je prílohou tejto Zmluvy.

### 5. NÁJOMNÉ

- 5.1. Cena prenájmu za kalendárny mesiac je dohodnutá vo výške nájmu 1,50 Eur za m<sup>2</sup>, t. j. spolu **41,42 Eur** za 27,61 m<sup>2</sup> **za mesiac** (slovom: štyridsaťjeden eur a štyridsaťdva centov) (ďalej len „Nájomné“).
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné Nájomné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy v identifikácii prenajímateľa v lehote splatnosti faktúry.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude spolu s úhradou Nájomného uhrádzať Prenajímateľovi aj **zálohu** za služby spojené s Nájmom – energie za plyn a elektrinu (ďalej len „Služby spojené s Nájmom“) vo výške **20,00 Eur** (slovom dvadsať eur) **za mesiac**, ktoré je Prenajímateľ voči Nájomcovi povinný vyúčtovať, po tom, ako Prenajímateľovi vyúčtovanie poskytne dodávateľ danej služby. Spôsob a lehota úhrady zálohy za služby spojené s nájmom sú identické ako spôsob a lehota úhrady Nájomného podľa bodu 5.2. tohto článku.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): prenajímateľ je oprávnený každoročne k 01.01. zvýšiť dohodnuté budúce nájomné o 100 % ročnej miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom v Slovenskej republike za uplynulý kalendárny rok. Toto zvýšenie je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi. Pokiaľ bude inflácia oznámená až v priebehu kalendárneho roka, nájomca najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po oznámení inflácie doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému po zohľadnení inflačnej doložky. Pri úprave nájomného v zmysle tohto bodu bude prenajímateľ vychádzať z nájomného uhradeného nájomcom za posledný kalendárny mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka. Zmena nájomného podľa inflačnej doložky je platná a účinná aj bez podpisu dodatku nájomcom a to dňom doručenia oznámenia o zvýšení nájomného nájomcovi.

### 6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1. Práva a povinnosti Prenajímateľa:
  - 6.1.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu.
  - 6.1.2. Prenajímateľ je povinný zaistiť Nájomcovi nerušený výkon jeho nájomných práv spojených s užívaním Predmet nájmu.
- 6.2. Práva a povinnosti Nájomcu:
  - 6.2.1. Nájomca je povinný platiť riadne a včas Nájomné a Služby spojené s Nájmom dohodnuté v článku 5. Zmluvy.
  - 6.2.2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu iba k účelu dohodnutému v Zmluve.
  - 6.2.3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (mimo opráv bežných), ktoré má Prenajímateľ previesť a umožniť prevedenie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je však povinný sám a na vlastné

- náklady vykonať bežnú opravu, ktorej výška nákladov v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 200,-€.
- 6.2.4. Nájomca je v prípade vzniku poistnej udalosti povinný na túto skutočnosť upozorniť Prenajímateľa, tak aby nebolo ohrozené zaplatenie vzniknutej škody poisťovňou.
- 6.2.5. Nájomca nie je oprávnený prevádzať na Predmet nájmu žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.2.6. Nájomca je v prípade zániku prenájmu povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa skončenia nájmu v pôvodnom stave.
- 6.2.7. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre užívanie nebytových priestorov.
- 6.2.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.2.9. Nájomca je povinný odstrániť vady a škody, ktoré spôsobil v/na Predmete nájmu, a to bezodkladne najneskôr však do 5 kalendárnych dní odo dňa ich vzniku.
- 6.2.10. Nájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí na Predmet nájmu úmyselne i z nedbanlivosti, vrátane škôd zavinených osobami pohybujúcimi sa v Predmete nájmu s privolením nájomcu.
- 6.2.11. Nájomca nesmie zastupovať Prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa Predmetu prenájmu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležiacich len Prenajímateľom a podobne.
- 6.3. Akékoľvek porušenie povinností a/alebo záväzkov uvedených v čl. 6. bod. 6.2. ods. 6.2.1 a/alebo 6.2.2 a/alebo 6.2.3, a/alebo 6.2.4, a/alebo 6.2.5, a/alebo 6.2.6., a/alebo 6.2.7, a/alebo 6.2.8, a/alebo 6.2.9 a/alebo, 6.2.11. tejto Zmluvy sa považuje za jej hrubé porušenie. Nájomca je v prípade tohto porušenia povinný Prenajímateľovi zaplatiť pokutu vo výške vzniknutých nákladov na nápravu. Zmluvnú pokutu podľa tohto bodu Zmluvy je Nájomca povinný Prenajímateľovi zaplatiť najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa porušenia danej povinnosti na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy v identifikácii prenajímateľa.

## 7. UKONČENIE PRENÁJMU

- 7.1. Prenájom Predmetu nájmu zanikne:
- 7.1.1. písomnou dohodou zmluvných strán;
- 7.1.2. písomnou výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede;
- 7.1.3. odstúpením od Zmluvy podľa ustanovení Zmluvy.
- 7.2. Prenajímateľ má právo od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak Nájomca bude v omeškaní platby za Nájomné viac ako 30 kalendárnych dní alebo poruší ustanovenia tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy podľa tohto článku sa táto Zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia Nájomcovi. Zmluvné strany sú povinné si svoje vzájomné záväzky vysporiadať tak, aby Nájomca zaplatil Prenajímateľovi za každý deň užívania Predmetu nájmu pomernú časť Nájomného (teda samotného nájmu a príslušných platieb za súvisiace služby podľa čl. 5 tejto zmluvy).

## 8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Zmluvné strany dávajú si navzájom, ako i osobe, ktorá Zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto Zmluve, a to na účely spísania tejto Zmluvy, jej evidovania a archivácie, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje.
- 8.2. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou Zmluvnou stranou a účinnosť zverejnením na Centrálnom registri zmlúv.
- 8.3. Nájomca potvrdzuje, že si Predmet nájmu prehliadol a potvrdzuje, že sa nachádza v stave spôsobilom pre zmluvné užívanie.
- 8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné prejavy (vrátane právnych úkonov) budú doručované na adresy Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluvná strana písomne neoznámí druhej Zmluvnej strane inú adresu. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielky sa považujú za doručené momentom ich doručenia, alebo momentom odmietnutia ich prevzatia, alebo tretím dňom odo

dňa uloženia zásielky u doručovateľa, alebo vrátením zásielky odosielateľovi ako nedoručiteľnej a to podľa toho, ktorý z týchto momentov nastane ako prvý.

- 8.5. Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody alebo záväzky medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu Zmluvy.
- 8.6. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 8.7. V otázkach neupravených touto Zmluvou sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.8. Zámer prenájmu predmetu nájmu bol schválený obecným zastupiteľstvom v Suchej nad Parnou dňa 09.03.2023 uznesením č. 7/2023.
- 8.9. Túto Zmluvu možno meniť a doplňovať iba formou písomného, obojstranne odsúhlaseného a podpísaného dodatku.
- 8.10. Zmluvné strany prehlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, v žiadnom prípade nie v tiesni a za jednostranne nevýhodných podmienok, a že poznajú jej obsah, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
- 8.11. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden.

V Suchej nad Parnou, ..... 2023

V Suchej nad Parnou, ..... 2023

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
Obec Suchá nad Parnou  
Ing. Martin Glončák  
starosta

.....  
VIVUS, s.r.o.  
Mgr. Marián Kráľovič  
konateľ