

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:	Obec Udiča
Sídlo:	Udiča 302, 018 01 Udiča
V zastúpení:	Peter Chochlík, starosta obce
IČO:	00 317 853
DIČ:	2020684765
IČ DPH:	nie je platiteľ DPH
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK54 0200 0000 0000 2162 0372
<i>(ďalej len „prenajímateľ“)</i>	

a

Nájomca:	Mirro s.r.o.
Sídlo :	Prosné 185, 018 01 Udiča
V zastúpení:	Peter Filo, konateľ
IČO:	51 793 130
DIČ:	2120799087
IČ DPH:	nie je platiteľ DPH
Bankové spojenie :	Fio banka, a.s.
IBAN:	SK68 8330 0000 0024 0146 1237
<i>(ďalej len „nájomca“)</i>	

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Dom služieb č.s. 304, nachádzajúcej sa v obci Udiča, ktorá je postavená na parcele KNC č. 484, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.
Nehnuteľnosť je vedená na LV č. 910, vedenom na Správe katastra Považská Bystrica, okres Považská Bystrica, obec Udiča, katastrálne územie Udiča.
Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere **11,7 m²**, ktoré sa nachádzajú na poschodí nehnuteľnosti s právom používať k nej aj prislúchajúce spoločné priestory (schodisko, chodba).
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom zriadenia kancelárskych priestorov.

Článok III. Doba nájmu

1. Doba nájmu je zmluvnými stranami dohodnutá na **dobu neurčitú**.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného bola určená na základe preukázateľného porovnania s iným obdobným nájomom.
2. Ročná úhrada za prenájom nebytových priestorov predstavuje sumu **200,00 €/rok**.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné ročne vo výške 200 € na základe tejto zmluvy (bez vystavenia faktúry) do konca prvého mesiaca príslušného roku formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.
5. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú bližšie špecifikované v článku V. tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka v prípade, ak sa dostane do omeškania s platením nájomného.
7. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
8. Prenajímateľ je povinný sankčné nároky v zmysle bodu 7 voči nájomcovi uplatňovať.

Článok V. Služby spojené s nájomom a spôsob ich úhrady

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené: elektrickú energiu, vykurovanie, vodné a stočné.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje 1x ročne po obdržaní vyúčtovacích faktúr od prvotných dodávateľov najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka, vykonať preúčtovanie spotreby elektrickej energie, vyúčtovanie vykurovania podľa nákladov na vykurovanie prepočítaných pomerne k podlahovej ploche predmetu nájmu a celkovej vykurovanej plochy objektu a vyúčtovanie vodného prepočtom podľa Vyhlášky MŽP 397/2003 o spotrebe vody a nákladov na vodné a stočné v objekte od prvotného dodávateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť za služby spojené s nájomom 1x ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle príslušných právnych predpisov a dohodnutých zmluvných podmienok. V prípade, že faktúra nebude obsahovať tieto náležitosti, prípadne bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený

faktúru v lehote splatnosti vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie. Počas tejto lehoty nie je nájomca v omeškaní. Prenajímateľ je v takomto prípade povinný vystaviť novú faktúru s novou lehotou splatnosti v súlade so zmluvou.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že sa s aktuálnym stavom predmetu nájmu oboznámi a súhlasí s jeho prevzatím na dočasné užívanie. Nájomca bude predmet nájmu na svoje náklady počas celej doby nájmu udržiavať.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu určenom v účele nájmu podľa článku II. tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou (bežná údržba a opravy, maľovanie miestností, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod.).
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi, alebo ním povereným pracovníkom, prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom vody, elektriny a pod.).
8. Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.
9. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. a to:
 - vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných vyhradených technických zariadení inštalovaných v predmete nájmu, okrem elektrickej inštalácie v predmete nájmu, za ktorú zodpovedá prenajímateľ.
 - zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektropotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v predmete nájmu, t. j., na všetkých hnuiteľných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
11. Vznik mimoriadnej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
12. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa s cieľom jeho kontroly. Prenajímateľ predloží nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto bode. Kontrolu bude prenajímateľ vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca nájomcu.
13. Prenajímateľ je povinný do 5 dní nahlásiť nájomcovi všetky zmeny týkajúce identifikačných a registračných údajov prenajímateľa. V prípade nedodržania tohto ustanovenia prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti nájomcovi vznikla.
14. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s príhľadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa bodu 6. tohto článku zmluvy. Pri vrátení predmetu nájmu prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) **dohodou** zmluvných strán,
 - b) **zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu**,
 - c) **výpoveďou** jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov; výpovedná lehota sa stanovuje na tri (3) mesiace, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane
 - d) **odstúpením** od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu podľa ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka; účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane,
2. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od zmluvy najneskôr do 15 dní od ukončenia platnosti a účinnosti zmluvy.

Článok VIII. Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručенú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami bodov 1. a 2. tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie všetkých písomností medzi stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v Zmluve nie je uvedené inak.

Článok IX. Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť 01.01.2026**, nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR. Zmluvné strany sú uzrozmnené

s tým, že táto zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Udiči, dňa 19.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Peter Chochlík
starosta
Obec Udiča

.....
Peter Filo
konateľ
Mirro s.r.o.