

Zmluva o nájme nebytového priestoru NP 02

č. 1/2025

v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

1. /

Prenajímateľ:

Obec Vavrišovo

so sídlom: Vavrišovo 40, 032 42

IČO: 00315834

číslo účtu: 1603745006 / 5600

IBAN: SK39 5600 0000 0016 0374 5006

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.- pobočka Liptovský Hrádok

konajúca prostredníctvom: Ľubica Chlebová, starostka obce

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

2./

Nájomca:

Meno a priezvisko: Mikuláš Výrostek, Mgr., rod.

Trvale bytom: ,

dátum narodenia:

rodné číslo:

a

Meno a priezvisko: Mariana Kepynach, rod.

Trvale bytom: ,

dátum narodenia:

rodné číslo:

(ďalej len ako „nájomca“)

(spolu aj ako „zmluvné strany“), sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytového priestoru č. NP 02, (ďalej len „**nebytový priestor**“). Nebytový priestor sa nachádza na prízemí v Polyfunkčnom dome Vavrišan súp. číslo 280 postavenom na parcele č. 1097/2 v k. ú. Vavrišovo, zapísanom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1811.
2. Prenajímateľ na základe **rozhodnutia príslušného orgánu: obecného zastupiteľstva obce Vavrišovo číslo uznesenia 57/2025 zo dňa 13.08.2025** prenecháva nájomcovi za

odplatu nebytový priestor do dočasného užívania a nájomca predmet nájmu za dohodnutých podmienok preberá.

3. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor za účelom užívania. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytový priestor výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Osoby oprávnené užívať nebytový priestor spolu s nájomcom na základe tejto Zmluvy sú:
4.1. -
5. **Nájomca nie je oprávnený prenajímať nebytový priestor tretej osobe a umožniť užívanie nebytového priestoru iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 4.1. tohto článku Zmluvy.**
6. Nebytový priestor tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérový vybavený podľa Čl. IV tejto zmluvy. Záznam o prevzatí nebytového priestoru, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme nebytového priestoru bude spísaný najneskôr pri odovzdaní nebytového priestoru nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponechá každá zmluvná strana.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.09.2025 do 31.08.2026** s možnosťou predĺženia doby nájmu.

Čl. IV

Popis, vybavenie a zariadenie nebytového priestoru

1. NP 02 – nebytový priestor na 1. nadzemnom podlaží (prízemie) o celkovej podlahovej ploche všetkých miestností nebytového priestoru, ktoré tvoria príslušenstvo nebytového priestoru vrátane podlahovej plochy pivnice 60,84 m², pozostávajúci: z miestnosti 1.06 a príslušenstva, ktorým je kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa s WC a pivnica (podlahová plocha pivnice je 7,40 m²).
2. Poloha nebytového priestoru je orientovaná vpravo od hlavného vchodu, oknami na západnú svetovú stranu.
3. Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie, ktorým je elektrický sporák s rúrou, digestor, kuchynská linka s drezom a batériou, interiérové dvere, vstupné dvere s požiarou odolnosťou 30 min. a samozatváračom, WC kombi, umývadlo s batériou, sprchový kút, vykurovacie telesá s manuálnym ovládaním, ventilátor, potrubné rozvody vody, vnútorná elektroinštalácia, odpadové potrubia okrem stúpačiek, uzatváracie ventily (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné bývanie), zvonček, poštová schránka, vodovodné a kanalizačné prípojky s tepelnou ochranou, elektrické a plynové bytové prípojky, (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie), rozvody satelitného a DVB-T televízneho príjmu, rozvody telekomunikačných služieb (el. vrátnik) a internetu, plnohodnotné svietidlá vo vstupnej chodbe, kúpeľni a WC. Povrchová úprava stien je vápenná omietka s maľbou, vo WC s kúpeľňou je keramický obklad vo výške 2,1 m. Povrchová úprava podláh je laminátová podlaha, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. Nebytový priestor je

vybavený oknami s vetracou štrbinou ($k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{.K}$).

4. Príslušenstvom nebytového priestoru č. NP 02 je pivnica 0.07 umiestnená na 1. podzemnom podlaží, orientovaná vpravo od hlavného vchodu domu o podlahovej ploche 7,40 m².
5. Nebytový priestor nemá loggiu ani balkón.
6. Na účely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov podlahovou plochou tohto nebytového priestoru je podlahová plocha všetkých miestností nebytového priestoru a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo nebytového priestoru, t.j. 60,84 m².

Čl. V

Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a to schodisková plošina pre imobilných, miestnosť pracovňa – upratovačka, kotolňa vrátane technologického zariadenia, sklad, spoločná televízna anténa, bleskozvod, komín, vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka.

Čl. VI

Výška nájomného, úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Cena základného nájomného je stanovená na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 48/2017 zo dňa 21.06.2017 vo výške 3,01 eur/1 m².
2. Zmluvné strany sa dohodli, že spolu so základným nájomným bude nájomca platiť prenajímateľovi príspevok do fondu opráv a mesačné zálohy za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (t.j. za osvetlenie spoločných priestorov v dome, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi základné nájomné (183,12 EUR) spolu s platbami uvedenými v bode 2. tohto článku v celkovej výške **295,51 EUR** mesačne do 15. dňa bežného mesiaca podľa „Mesačného zálohového predpisu“, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, a to na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Liptovský Hrádok, číslo účtu IBAN: SK39 5600 0000 0016 0374 5006, prípadne v hotovosti do pokladne obce.
4. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky platby písomne nájomcovi najneskôr do konca mesiaca, ktorý bude predchádzať mesiacu, v ktorom bude zmenená výška platby.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním nebytového priestoru do 5. dňa po ich splatnosti, je povinný

zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 1 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplataenia a poplatok za upomienku vystavenú prenajímateľom vo výške 3,00 EUR za každú upomienku.

6. **Porušenie povinnosti nájomcom podľa bodu 3. tohto článku zmluvy je zároveň závažným porušením zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa** v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. pokiaľ nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním nebytového priestoru za čas dlhší ako 1 mesiac a § 9 ods. 2 písm. d) zákona č. 116/1990 Zb. ak nájomca alebo osoba, ktorej nájomca umožní vstup do nebytového priestoru hrubo poškodzuje prenajatý nebytový priestor, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
7. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške trojmesačného základného nájomného v sume **549,36 EUR**. Nájomca je povinný zložiť na účet prenajímateľa **SK70 5600 0000 0016 0374 9007** alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa finančnú zábezpeku podľa prvej vety najneskôr pri podpise zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nebytového priestoru a nepoškodzovania užívaného nebytového priestoru. Finančnú zábezpeku za užívanie nebytového priestoru vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení nájmu nebytového priestoru prenajímateľ vráti nájomcovi nezúročenú finančnú zábezpeku zúčtovanú po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu nebytového priestoru a zvyšnú sumu vypláti nájomcovi do 30 dní.
8. Odpočty z finančnej zábezpeky:
 - úhrada prípadného poškodenia nebytového priestoru a poškodenie spoločných priestorov bytového domu počas nájomného vzťahu
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa nebytový priestor pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním nebytového priestoru v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu nebytového priestoru
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním nebytového priestoru a správou bytového domu.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať **vyúčtovanie** skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním nebytového priestoru, a to za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi a vyúčtovanie písomne odoslať alebo odovzdať nájomcovi. Preddavky na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním nebytového priestoru prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne **najneskôr do 31. mája** za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) **preplatok vráti** prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) **nedoplatok zaplatí** nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

Čl. VII

Práva a povinnosti z nájmu nebytového priestoru

1. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie

a nájomca nebytový priestor od prenajímateľa v takomto stave prijal.

2. N á j o m c a:

- a) **Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v nebytovom priestore, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v nebytovom priestore si zabezpečí sám a na vlastné náklady.**
- b) Nájomca nebytového priestoru a osoby podľa čl. II bod 4.1. zmluvy, ktoré užívajú s nájomcom nebytový priestor, majú vedľa práva užívať nebytový priestor aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- c) Nájomca je **povinný užívať nebytový priestor**, spoločné priestory a zariadenia nebytového priestoru riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru. Pod riadnym užívaním nebytového priestoru sa rozumie aj **užívanie nebytového priestoru nepretržite po celú dobu trvania nájmu**, ibaže nájomca krátkodobo neužíva nebytový priestor z vážnych dôvodov (napr. hospitalizácia v zdravotníckom zariadení).
- d) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- e) **Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v nebytovom priestore spôsobí sám alebo tí, ktorí ho s ním užívajú podľa čl. II bod 4.1. zmluvy alebo osoby, ktorým nájomca umožní vstup do nebytového priestoru, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.**
- f) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v nebytovom priestore, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- g) **Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akýkoľvek stavebný zásah a meniť dispozíciu nebytového priestoru, najmä, nie však výlučne výmenu nebytového priestoru, prenechanie časti nebytového priestoru, podnájom nebytového priestoru, prijatie ďalších osôb do nebytového priestoru a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.**
- h) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v nebytovom priestore ani mimo nebytového priestoru (fasáda, vonkajšie konštrukcie, strešné konštrukcie, balkónové konštrukcie) vykonávať žiadne stavebné úpravy a zásahy.
- i) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, najmä **zmenu počtu osôb** v nebytovom priestore, bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- j) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do nebytového priestoru za účelom prekontrolovania technického stavu nebytového priestoru a dodržiavania zmluvných podmienok.
- k) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu nebytového priestoru tento **odovzdať prenajímateľovi vypratáný a hygienicky vybielený a v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia nebytového priestoru nájomcom**, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- l) Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu chodníka okolo domu.
- m) Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarimi, za plnenie úloh ochrany

pred požiarimi, za dodržiavanie príslušných právnych predpisov o ochrane pred požiarimi v prenajatom priestore v celom rozsahu v zmysle ustanovení § 4 písm. g), h), k), l), n), o), p), § 5 písm. b), i), j), § 8 písm. a), b), c), zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a za zabezpečenie, aby sa pri užívaní stavby a nebytového priestoru dodržiavali požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavby.

3. Prenajímateľ:

- a) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv, spojených s užívaním nebytového priestoru.
 - b) Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže odoprieť stavebné úpravy iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
4. Práva a povinnosti spojené s nájmom upravujú najmä ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znp.. Domový priadok pre bytový dom s. č. 280, Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v spoločných častiach polyfunkčného domu.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká aj v zmysle § 14 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Nájom podľa tejto zmluvy môže zaniknúť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom, zákonom č. 116/1990 Zb. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto

otázku brali do úvahy.

4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému všeobecnému súdu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za vzájomne nevýhodných podmienok.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu zmluvy o nájme nebytového priestoru.
8. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu.

Vo Vavrišove, dňa: 20.08.2025

Signed
.....
Ľubica Chlebová, starostka
prenajímateľ

Signed
.....
Mikuláš Výrostek
nájomca
Signed
.....
Mariana Kepynach
nájomca

Príloha:

Mesačný zálohový predpis

Manuál užívania a údržby nebytového priestoru

Domový poriadok pre BD Vavrišan

Príloha č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

