


# Z m l u v a

## o nájme nebytových priestorov č. 1/2024

---

### I. Zmluvné strany

- 1.1. Prenajímateľ: **Obec Zázrivá**  
Sídlo: **Obecný úrad Zázrivá, Stred 409, 027 05 Zázrivá**  
zast.: **JUDr. Matúš Mních – starosta obce**  
Bankové spojenie: **VÚB a.s. Dolný Kubín**  
číslo účtu: **SK45 0200 0000 0000 1762 743**  
IČO: **00315010**
- 1.2. Nájomca: **Jozef Karcol**  
Sídlo: **Stred 117, 027 05 Zázrivá**  
r.č: 

### II. Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – prevádzkovej budovy, súp.č. 166, postavenej na KN parc. č. 462 - zast. plocha o výmere 695 m<sup>2</sup> k.ú. Zázrivá. Prenajímateľ touto zmluvou dáva do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove súp. č. 166 o celkovej výmerej podlahovej plochy **47,85 m<sup>2</sup>**, pozostávajúce z:

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| - priestory na služby verejnosti | <b>14,5 m<sup>2</sup></b>  |
| - ostatné priestory              | <b>1,5 m<sup>2</sup></b>   |
| - spoločné priestory             | <b>31,84 m<sup>2</sup></b> |

Situačný náčrt tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy

- 2.2. Vyššie uvedené nehnuteľnosti prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu pre účely zriadenia priestorov na poskytovanie masérskych služieb.
- 2.3. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu – prevádzka na poskytovanie masérskych služieb.

### III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, so začiatkom **od 01. 08. 2024 do 31. 12. 2026**, s možnosťou prednostného predĺženia nájmu.
- 3.2. Nájomca sa v prípade predčasného ukončenia nájmu zaväzuje na prenajatý priestor zabezpečiť náhradného nájomcu, ktorý bude poskytovať rovnaké služby, prípadne služby popodobného charakteru, ako nájomca.

## IV. Cena nájmu

- 4.1. Nájomné je stanovené v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce Zázrivá č. 2-04-2008 o určovaní obvyklého nájomného nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zázrivá, a to ročne 19,916 Eur v priestoroch na poskytovanie služieb obyvateľstvu, a 5,311 Eur v ostatných a spoločných priestoroch za každý aj začatý m<sup>2</sup> plochy. Ročný nájom predstavuje sumu **472,80 Eur**.
- 4.2. Nájomné podľa bodu 1 je splatné vždy vopred do 15-teho dňa príslušného mesiaca v mesačných splátkach, ktorých výška predstavuje sumu **39,40 Eur**
- 4.3. Nájomca hradí mesačné preddavky za služby v celkovej výške **37,- Eur**. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| - vodné a stočné        | = 36,- Eur /rok  |
| - el. energia           | = 48,- Eur /rok  |
| - el. energia spol. pr. | = 360,- Eur /rok |
- 
- 
- spolu **444,- Eur/rok**
- 4.4. Nájomné spolu s preddavkami za služby, je povinný nájomca platiť mesačne vo výške **76,40 Eur**) prevodným príkazom na účet č. **SK45 0200 0000 0000 1762 743**, vedený vo VÚB, a.s. Dolný Kubín a je splatné 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca,
- 4.5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, je tento povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, v závislosti od zmeny sadzieb za nájom nebytových priestorov v príslušnom VZN Obce Zázrivá
- 4.7. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytové priestory môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

## V. Vzájomné práva a povinnosti

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
- 5.3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 5.4. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý touto zmluvou. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytové priestory užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje držať prenajaté priestory v čistote a poriadku, a to pravidelným upratovaním prenajatých a priestorov. Za prenajatý priestor sa pre tento účel považuje aj

- 5.5. Nájomca sa zaväzuje držať prenajaté priestory v čistote a poriadku, a to pravidelným upratovaním prenajatých a priestorov. Za prenajatý priestor sa pre tento účel považuje aj chodbička pri hlavnom vchode do budovy, schody na poschodie ako aj chodbička pred vchodom do prevádzky.
- 5.6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie užívať nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, rekonštrukcií a modernizácii objektu.
- 5.7. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady v nasledovnom rozsahu:  
- maľovanie priestorov, výmena armatúr, žiaroviek a žiariviek, výmena sanitárnych zariadení, výmena podlahovín, elektrických vypínačov a zásuviek.
- 5.8. Nájomca je povinný včas a riadne platiť nájomné.
- 5.9. Nájomca je povinný bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú bežné, a súčasne umožniť aj ich vykonávanie. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 5.10. Nájomca je povinný do 30 minút od vzniku havárie v objekte, kde sa prenajaté priestory nachádzajú, umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvodom energií, vody...)
- 5.11. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, zatiaľ čo poistenie stavby a nehnuteľnosti je povinnosťou prenajímateľa.
- 5.12. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
- 5.13. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi odovzdať v zapečatenej obálke s označením mena nájomcu po jednom kľúči od každej prenajatej miestnosti k zabezpečeniu vstupu v havarijných situáciách.

## **VI. Osobitné dojednania**

- 6.1. Technické zhodnotenie objektov predmetu, vykonané nájomcom podľa tejto zmluvy, bude v súlade s platnými predpismi odpisovať nájomca.
- 6.2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí s umiestnením pôvodného firemného označenia nájomcu, vrátane reklamy, logo a farebného prevedenia na predmete nájmu.

## **VII. Skončenie nájmu**

Nájomný pomer môže zaniknúť len z týchto dôvodov:

- uplynutím doby
- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou podľa zák. 116/1990 Zb., v takomto prípade je výpovedná lehota tri mesiace.

Ku dňu skončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v užívania shcponom stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu.

V prípade, že nájomca nebytové priestory neodovzdá prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- Sk za každý deň nesplnenia tejto povinnosti.

Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému, vrátane úhrady za služby.

### VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Spory, ktoré by mohli vzniknúť z tejto zmluvy v súvislosti s ňou, budú riešené najprv dohodou zmluvných strán na úrovni štatutárnych alebo splnomocnených zástupcov.
- 8.2. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah, doplňovať a upresňovať túto zmluvu len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve.
- 8.3. Zmluvné strany zanechávajú všetko, čo by mohlo viesť k prípadným rozporom a zaväzujú sa poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie platnosti a realizáciu tejto zmluvy.
- 8.4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Nekonajú v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou túto zmluvu obojstranne vlastnoručne podpisujú.
- 8.5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- 8.6. Zmluva je napísaná v štyroch origináloch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.

V Zázrivej, dňa 24.07. 2024

JUDr. Matúš Mních LL.M.  
Starosta obce

Jozef Karcol

Pre

Nájomca:

CZAZR