

Zmluva o nájme nebytových priestorov 1/2026

(ďalej aj „zmluva“)

uzatvorená medzi nasledujúcimi **zmluvnými stranami**:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Kostoľany nad Hornádom**
Sídlo: Košická č. 131/34, 044 31 Kostoľany nad Hornádom
IČO: 35 550 091
DIČ: 2021699295
Konajúci: Mgr. Anton Medvec, starosta

Nájomca:

Obchodné meno: **Peter Grešš**
Sídlo: Sokol' 628, 044 31 Sokol'
IČO: 55512208
Zapísaný: Okresný úrad Košice – okolie, č. živnostenského oprávnenia 830-25088
DIČ: 1072045326

(spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za dohodnuté nájomné do užívania nebytové priestory v budove zdravotného strediska so súpisným číslom 19 vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísané na Liste vlastníctva (LV) č. 1015, v katastrálnom území Kostoľany nad Hornádom, na parcele registra „C“, parcelné číslo 472/2, o celkovej výmere 65 m² (ďalej aj „**predmet prenájmu**“) za účelom prevádzkovania zariadenia zubnej techniky.

Článok II

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje vo výške 110,- Eur mesačne, čo predstavuje 20,30 Eur//m²/rok prenajatej plochy, t. j. 1320 Eur/rok.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť:

a/ nájomné vo výške 110 Eur mesačne

b/ zálohu za služby 150 Eur mesačne (vodné, stočné, elektrina),

t. j. spolu 250 Eur mesačne na účet prenajímateľa vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. IBAN: SK47 0200 0000 0016 9010 5858

3. Nájomca sa zaväzuje nájomne uhradiť paušálne (bez vyzvania) prenajímateľovi mesačne vždy do 10. dňa daného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a to bezhotovostne, formou prevodného príkazu na účet prenajímateľa na základe platobného kalendára vystaveného prenajímateľom, ktorý je zároveň daňovým dokladom, je neoddeliteľnou súčasťou tohto dodatku a tvorí jeho prílohu. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platenej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca pri platbe uvedie variabilný symbol v tvare: 55512208 (IČO nájomcu).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prvé nájomné na obdobie 1 roka spolu, t. j. 1 320 Eur.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je každoročne oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného špecifikovaného v bode 1. tohto článku zmluvy o výšku miery inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, a to na základe písomného oznámenia Nájomcovi. Takéto zvýšenie nájomného na základe písomného oznámenia Prenajímateľa je potom účinné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vydaní a zverejnení potvrdenia o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Ak nebude potvrdenie o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky vydané a zverejnené najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka, Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného o rovnakú sumu, o akú bolo nájomné zvýšené predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ je povinný uplatniť právo na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu vždy najneskôr do 30.4 príslušného kalendárneho roka, inak jeho právo zvýšiť nájomné o hodnotu miery inflácie v Slovenskej republike za uplynulý rok zaniká.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá predmet prenájmu Nájomcovi dohodnutým dňom do užívania a zároveň mu zabezpečí plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu prenájmu.

2. Nájomca je oprávnený dať predmet prenájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

3. Nájomca sa zaväzuje:

a) Užívať predmet prenájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov, a v súlade s dobrými mravmi.

b) V exteriéri a interiéri prenajatých nebytových priestorov vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom sprístupňovať reklamné, či iné propagujúce informácie, reklamné tabule a pod. ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

c) V predmete prenájmu vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom upevňovať predmety (napr. obrazy, zrkadlá, plagáty, reklamné a iné propagujúce informácie, poličky, lampy, a pod.), ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb tak, aby upravenie predmetu prenájmu bolo napravitel'né do pôvodného stavu, a aby nedošlo k poškodeniu rozvodov energií a iných médií.

- d) Vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na predmete prenájmu na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa tieto rozumejú najmä v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a ďalej také drobné úpravy, ktoré v jednotlivom prípade nepresahujú sumu 250,- EUR bez DPH, pričom ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy. Súčet jednorazovo realizovaných drobných opráv v jednom kalendárnom roku je maximálne 2.000,- Eur (slovom: dvetisíc eur) vrátane DPH.
- e) Dodržiavať zákonný zákaz fajčenia v predmete prenájmu.
- f) Vykonať zmeny, úpravy na predmete prenájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, stavebného úradu a za podmienok touto zmluvou upravených.
- g) Bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
- h) Zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.
- ch) Po skončení nájmu vrátiť Prenajímateľovi predmet prenájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- i) Zabezpečiť si poistenie vnútorného zariadenia, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch, a ktoré obvykle do prenajatých priestorov vnáša.
- j) Hradiť na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) (i) zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve a (ii) hnuťelných vecí – zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch a slúžiacich výlučne Nájomcovi, pokiaľ nie je uvedené inak.
- k) Udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti hygieny – vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu.
- l) Dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie prevádzkového, havarijného poriadku, predpisov BOZP, hygienických, požiarnych a iné predpisov súvisiacich s prevádzkou predmetu prenájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) Odovzdať predmet prenájmu na dohodnuté užívanie a na dohodnutý účel.
- b) Zabezpečiť, aby bol predmet prenájmu v takom stave, aby pri jeho užívaní bola zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia Nájomcu, ako aj osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu zdržujú v Predmete nájmu. Za tým účelom je povinný vykonávať kontrolu, potrebnú údržbu a opravy a vykonávať ďalšie opatrenia v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
- c) Prevádzkovať – vykonávať kontroly, údržbu, opravy technického energetického príslušenstva objektu.
- d) V primeranej lehote odstrániť nedostatky v Predmete nájmu, ktoré majú potenciál ohroziť bezpečnosť alebo zdravie Nájomcu alebo tretích osôb užívajúcich predmet prenájmu s vedomím

Nájomcu, ktoré boli zistené Prenajímateľom, príp. Nájomcom a ktorých odstránenie je v kompetencii Prenajímateľa,

- e) Umožniť Nájomcovi v predmete prenájmu plniť určené úlohy v oblasti BOZP, ochrany pred požiarmi, hygienických predpisov, a poskytnúť mu potrebné doklady, súčinnosť a pomoc za účelom zabezpečenia úloh v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi Nájomcom.
- f) Umožniť Nájomcovi a tretím osobám nerušené užívanie predmetu prenájmu,
- g) Vydať na požiadanie Nájomcu písomný súhlas so zriadením sídla v predmete prenájmu počas doby trvania tejto zmluvy.

Čl. VI.

Zmeny a úpravy predmetu prenájmu

1. Stavebné zmeny alebo úpravy predmetu prenájmu alebo budovy ako celku je Nájomca oprávnený vykonať až po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom. Pri vykonávaní technického zhodnotenia však nesmie dôjsť k zmene účelu prenajatého nebytového priestoru a k zásahu do statickej konštrukcie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet prenájmu nachádza. Hodnotu takto vykonaných zmien alebo úprav je Prenajímateľ povinný Nájomcovi uhradiť len ak sa k tomu v konkrétnom prípade písomne zaviazal, alebo to vyplýva z tejto zmluvy.
2. Technické zhodnotenie predmetu prenájmu je možné vykonať výlučne v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. stavebné predpisy, a pod.).
3. Nájomca je povinný za účelom vykonania odsúhlasených stavebných zmien alebo úprav alebo ich kontroly umožniť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám vstup do predmetu prenájmu alebo budovy.

Čl. V.

Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení v predmete prenájmu, zodpovedá na vlastné náklady a v plnom rozsahu Nájomca. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť svojich zamestnancov, iných osôb, ktorým umožní vstup do Predmetu nájmu. Za týmto účelom je povinný v súlade s citovanými právnymi predpismi vypracovať vlastné pravidlá a pokyny.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy, ktoré má alebo môže podľa tejto zmluvy robiť a posilať niektorá zmluvná strana tejto zmluvy druhej zmluvnej strane môžu byť doručované osobne, e-mailom, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou alebo bez doručenky prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.
3. Písomnosti smerujúce k zmene alebo ukončeniu tejto zmluvy je možné doručiť len osobne alebo ako doporučenú listovú zásielku s doručenkou prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.
4. Vyššie uvedené oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy posielané vyššie uvedeným spôsobom sa považujú za doručené:

- a) ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia adresátom alebo odmietnutím prevzatia adresátom,
- b) ak sú doručované e-mailom, piaty deň po odoslaní e-mailu,
- c) ak sú doručované ako doporučená listová zásielka (s doručenkou alebo bez), v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti doručenia zásielky z akýchkoľvek dôvodov, a to aj ak sa adresát o tejto zásielke nedozvedel.

Čl. VI.

Doba nájmu a jeho skončenie

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, do 30.06.2031**, so začiatkom doby nájmu od **01.07.2026** (ďalej aj „**doba nájmu**“).
2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájom môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode, ak tento deň nie je určený, zmluva sa ukončuje dňom, kedy túto dohodu podpíšu obe zmluvné strany,
 - b) písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve nižšie alebo zo zákona, a to momentom doručenia takéhoto odstúpenia druhej zmluvnej strane,
 - c) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach zákona č. 116/1990 Zb., a to uplynutím výpovednej doby v trvaní šiestich (6) mesiacov, a ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Zmluva na základe písomného odstúpenia od zmluvy zaniká výlučne do budúcnosti, a to momentom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane z týchto dôvodov:
 - a) ak je Nájomca opakovane (2x) v omeškaní s platením nájomného alebo iných platieb viac ako 30 dní v priebehu 6 mesiacov, hoci bol na nezaplatenie v priebehu omeškania pred uplynutím 30 dní vopred upozornený,
 - b) ak ktorákoľvek zmluvná strana porušujúca svoju zmluvnú povinnosť túto svoju povinnosť nesplní ani na základe písomného upozornenia druhej zmluvnej strany o jej porušovaní, a v dodatočnej lehote, ktorú jej druhá zmluvná strana súčasne poskytla, pričom podľa dohody zmluvných strán táto dodatočná lehota nesmie byť kratšia ako 14 dní,
 - c) ak sa voči ktorejkoľvek zmluvnej strane vedie konkurzné konanie, bolo rozhodnuté o začatí konkurzného konania, návrh na začatie konkurzného konania bol zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku, alebo ak zmluvná strana vstúpila do likvidácie.

Čl. VII.

Spoločné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné dopĺňať, meniť alebo zrušiť len písomne po dohode zmluvných strán, a to najmä formou číslovaných a podpísaných dodatkov, ktoré sa takto stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Táto zmluva ako aj ostatné právne vzťahy, ktoré z tejto zmluvy môžu vzniknúť a sú neupravené touto zmluvou sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a inými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu zmien v právnom poriadku Slovenskej republiky neplatné alebo sporné, ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú touto zmenou nedotknuté. Namiesto dotknutého ustanovenia zmluvy sa použije ustanovenie platného všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je svojou povahou a účelom najbližšie zamýšľanému zmyslu dotknutého ustanovenia zmluvy, alebo, ak nie je takéto ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, spôsob riešenia, ktorý je v obchodnom styku obvyklý.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami po jeho predchádzajúcom odsúhlasení v obecnom zastupiteľstve Prenajímateľa. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
2. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu po jej podpise všetkými zmluvnými stranami.
3. Nájomca súhlasí s použitím údajov na účely tejto zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, uzatvárajú ju slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Nájomca:

Dňa 25. 7. 2026

Dňa 25. 7. 2026

Obec Kostol'any nad Hornádom

Mgr. Anton Medvec, starosta

PETER GREŠŠ