

# ZMLUVA č. 1/2017 O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov a zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

## Čl. I Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Obec Liptovská Sielnica**  
zastúpená Igorom Guráňom, starostom obce  
so sídlom: Liptovská Sielnica 75, 032 23 Liptovská Sielnica  
IČO: 00 315 419  
DIČ: 2020581475  
bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s., pobočka Liptovský Mikuláš  
číslo účtu: SK19 5600 0000 0016 2032 8001  
(ďalej len prenajímateľ)

a

**Nájomca:** **HP industrial company, s.r.o.,**  
so sídlom: Kyjevská 9/3032, 934 05 Levice,  
IČO: 45 266 841  
IČ DPH: SK2022940854  
bankové spojenie: VÚB, pobočka Liptovský Mikuláš  
číslo účtu: SK98 0200 0000 0026 8665 6459  
(ďalej len nájomca)

## Čl. II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Zdravotného strediska Liptovská Sielnica, nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Liptovská Sielnica, k.ú. Liptovská Sielnica, súpisné číslo 77, zapísaná na LV č. 327 vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, správa katastra, v celosti.
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri SR oddiel: Sro, vložka číslo: 25719/N. Fotokópia Výpisu z obchodného registra SR nájomcu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

### Čl. III Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy o prenájme nebytových priestorov je prenájom nebytových priestorov Zdravotného strediska v Liptovskej Sielnici, miestnosť č. 4 o výmere 3,00 m<sup>2</sup> x 5,60 m<sup>2</sup> za cenu 7,50 €/m<sup>2</sup>/rok, ktorý schválilo Obecné zastupiteľstvo v Liptovskej Sielnici dňa 27. februára 2017 Uznesením č. 15/2017.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť tejto nehnuteľnosti, uvedenú v bode 1 tohto článku, o celkovej výmere 16,80 m<sup>2</sup> a tento ich do nájmu prijíma.

### Čl. IV Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude využívať ako skladové priestory na uskladnenie tovaru pre svoju obchodnú činnosť.

### Čl. V Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzaviera na **dobu neurčitú** a nájom sa začína odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet po podpise zmluvy začal užívať. Súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu spolu s fotodokumentáciou prenajímaných priestorov.

### Čl. VI Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia

1. Podľa Zásad hospodárenia s majetkom Obce Liptovská Sielnica, schválených OZ Liptovská Sielnica dňa 11.06.2007 č. 8/2007, Príloha č. 1 písm. A v nadväznosti s bodmi 1 až 4 sa zmluvné strany dohodli na výške nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov takto:
  - obchodné, reštauračné, reprezentačné a kancelárske priestor – min. cena nájmu 7,30 EUR/rok/m<sup>2</sup> sa zvyšuje na v zmysle bodu 2 dohodnutú cenu nájmu 7,50 EUR/rok/m<sup>2</sup>: 16,80 m<sup>2</sup> x 7,50 €/rok/m<sup>2</sup> = 126 €/rok**spolu nebytové priestory: 126,00 € /rok**
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, vývozu tuhého komunálneho odpadu, vodného a stočného, stráženie, upratovanie, telefón.
3. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov:
  - teplo: 200,- € / ročne
  - elektrická energia - mesačná refakturácia na základe faktúry

- vodné a stočné - mesačná refakturácia na základe faktúry
- vývoz TKO si zabezpečí prenajímateľ na základe samostatnej zmluvy
- upratovanie, stráženie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady
- zapojenie telefónnej účastníckej stanice si zabezpečí nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

4. Zmluvné strany sa dohodli na platení nákladov za správu a údržbu v rozsahu, ktoré budú vyúčtované v pomere celkových nákladov na 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy s násobkom celkovej výmery prenajatej plochy. Tieto náklady predstavujú náklady na správu, za vodné, stočné, odvoz odpadu, poistenie a údržbu priestorov.

5. Nájomca bude platiť štvrtročne zálohovo:

- nájom	126,00	:	4	=	31,50
- teplo	200,00	:	4	=	50,00

---

**spolu: 81,50 € za kalendárny štvrtrok.**

Prvá splátka v pomernej výške za obdobie nájmu I. štvrtroka 2017 nájomca uhradí na základe faktúry prenajímateľa do konca mesiaca marec 2017 na účet obce Liptovská Sielnica alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

5. Nájomné a záloha za služby sa platí štvrtročne vopred so splatnosťou do 10. dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrt roka na základe faktúry prenajímateľa na účet obce Liptovská Sielnica alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
6. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohových platieb ako aj ostatných služieb, ktoré sa v priebehu roka vykonávajú do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia ročného vyúčtovania prenajímateľom. Právo na reklamáciu nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej sumy má prenajímateľ právo účtovať zmluvnú pokutu a úroky z omeškania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený ročným vyúčtovaním.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného môže prenajímateľ jednostranne zmeniť na základe právoplatných zmien vnútorných predpisov obce upravujúcich túto oblasť.
7. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute za omeškanie s platením vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa alebo uhradením v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Liptovskej Sielnici.

## Čl. VII

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel a boli mu zápisnične odovzdané, budú slúžiť len na dohodnutý účel nájmu. Dohodnutý účel nemôže zmeniť bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežných opráv. Takisto je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne v prenajatých nebytových priestoroch, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V žiadosti o súhlas k stavebným úpravám prenajímateľ uvedie, či a v akom rozsahu sa bude podieľať na vynaložených nákladoch na stavebné úpravy a či a akým spôsobom žiada náklady započítať do úhrady nájomného. Vykonané stavebné úpravy zostanú po skončení nájmu majetkom prenajímateľa. Pri každom jednotlivom porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- €.
5. Nájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať prenajímateľ a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu nájomcu.
6. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Prenajímateľ poveruje nájomcu na uzavretie poisťovnej zmluvy na poistenie predmetu nájmu. Náklady na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou bude znášať nájomca, náklady na poistenie nehnuteľnosti za škody spôsobené živelnou udalosťou bude znášať prenajímateľ. Nájomca je povinný poslať prenajímateľovi kópie poisťovných zmlúv bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v prenajatých priestoroch zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, revízie elektroinštalácie elektrických zariadení (vyhláška MV SR č. 605/2007 Z. z.), ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá:
  - a) v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 o požiarnej prevencii v z.n.p. a zaväzuje sa pred začatím prevádzky ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie,
  - b) za vybavenie požiarotechnickými zariadeniami a vecnými prostriedkami ochrany pred požiarmi a ich pravidelné kontroly a opravy v priestoroch prenajatých podľa nájmovej zmluvy,
  - c) za preventívne protipožiarné prehliadky podľa platných právnych predpisov vo všetkých prenajatých priestoroch.Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaní schopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu na vykonávanie bežnej údržby priestorov.

9. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov.
10. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení, kontrolu dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.
12. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe. Označenie nesmie byť rušivé, inak má prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení právo na odstránenie označenia na náklady nájomcu.
13. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany) po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré si je povinný ochraňovať sám.
14. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručeníu do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Ak sa písomnosť doručí inak ako poštou aj na inom mieste, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene strany, písomnosť sa pokladá po prevzatí za doručeníu. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu je adresa sídla nájomcu Kyjevská 9/3032, 934 05 Levice, a miestom doručenia zásielok pre prenajímateľa je Obecný úrad v Liptovskej Sielnici, Liptovská Sielnica 75, 032 23 Liptovská Sielnica. V prípade akýchkoľvek zmien adres je potrebné bezodkladne informovať druhú stranu.
15. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.
16. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

## Čl. VIII Kľúčový režim

1. Prenajímateľ odovzdá pri podpise tejto zmluvy nájomcovi kľúče od vchodu do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od priestorov nájomcu v spoločne zalepenej obálke, ktorý smie použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu.
2. Výmenu zámku je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč v zalepenej obálke s vyznačením firmy.

## Čl. IX Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
  - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - c) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
  - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - g) zmluvné strany sa dohodli, že počas 5 rokov nepristúpia k výpovedi v zmysle ustanovenia § 10 zákona. č. 116/1990 Zb. v z.n.p. teda bez udania dôvodu. K výpovedi však pristúpia iba ak by došlo k hrubému porušeniu práv a povinností uvedených v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výpovedných lehotách:
  - a) jednomesačná výpovedná lehota, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a služieb o viac ako dva mesiace; do zaplatenia pohľadávky má prenajímateľ právo zadržať a nakladať s hnutelným majetkom nájomcu v prenajatých priestoroch,
  - b) trojmesačná, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie druhá strana z iných v zmluve predpokladaných dôvodov.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy do 10 dní od písomného doručenia, ak zistí, že nájomca:
  - a) používa a využíva prenajaté priestory v rozpore s účelom nájmu dohodnutým podľa tejto zmluvy,
  - b) porušenie iných zmluvných dojednaní podľa tejto zmluvy pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na dojednané sankčné náhrady alebo dojednané zmluvné pokuty.

4. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 7 pracovných dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní priestorov prenajímateľovi. Dňom odovzdania priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov
5. V prípade predčasného ukončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prebytok z vopred zaplateného nájmu do 30 dní od odovzdania priestorov. Zároveň v tejto lehote vykoná odpočet stavu plynu elektriny, vody a ostatných médií pre konečné vyúčtovanie.

### Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonajú len v písomnej forme.
  2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
  3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami, účinnosť zmluvy sa viaže na uverejnenie na webovej stránke obce.
- 
1. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
  2. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dva (2) vyhotovenia nájomca.

V Liptovskej Sielnici, dňa 01.03.2017

Prenajímateľ:



OBEC  
LIPTOVSKÁ  
SIELNICA  
03223

**Igor Guráň**  
starosta obce Liptovská Sielnica

Nájomca

**SIGNED**

**Ing. Zuzana Habalová**  
konateľ



# OBEC LIPTOVSKÁ SIELNICA

Liptovská Sielnica 75, 032 23 Liptovská Sielnica

IČO: 00315419

## Výpis:

### Uznesenie č. 15/2017

Obecného zastupiteľstva v Liptovskej Sielnici  
zo dňa 27. februára 2017

Obecné zastupiteľstvo v Liptovskej Sielnici **schvaľuje:**

- prenájom časti nebytových priestorov v Zdravotnom stredisku Liptovská Sielnica, Liptovská Sielnica 77, miestnosť č. 4 o výmere  $3,00 \text{ m}^2 \times 5,60 \text{ m}^2 = 16,80 \text{ m}^2$  za cenu  $7,50 \text{ €/m}^2/\text{rok}$  na dobu neurčitú pre jediného záujemcu o nájom: HP industrial company, s.r.o., Kyjevská 9/3032, 034 01 Levice, IČO: 45266481.

#### Výsledok hlasovania:

Za:	5	Milan Furgalák, Ing. Ján Hrušovský, JUDr. Jaroslav Magura, Eva Mrázová, Peter Rakučák
Proti:	0	
Zdržali sa:	0	
Neprítomní:	2	Ing. Igor Rendek, Ing. Peter Weber



27.02.2017

  
Igor Guráň, starosta obce