

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

## Prenajíateľ:

obchodné meno: **Obec Istebné**  
sídlo: Istebné č. 142, 027 53 Istebné  
IČO: 00314528  
DIČ: 2020561664  
bankové spojenie: VÚB a. s. Dolný Kubín  
číslo účtu: IBAN: SK81 0200 0000 0000 2172 8332  
zastúpená: Bc. Lýdia Fačková- starostka

(ďalej len prenájiateľ)

a

## Nájomca :

Obchodné meno: **PEDAG s.r.o.**  
Sídlo: Ludovíta Štúra 2044/3, 026 01 Dolný Kubín  
IČO: 46309021  
DIČ: 2023321608  
IČ DPH: SK 2023321608  
bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
číslo účtu: SK1011110000001144064008  
Zastúpený: Ing. Peter Badáň - konateľ  
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro,  
vložka č. 55188/L

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenájiateľom len „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov  
za nasledovných podmienok:

### *Článok I.*

#### *Predmet a účel nájmu*

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, zapísanej na LV č. 471, pre k.ú. a obec Istebné, pod A stavby, HOSPOD.PAVILON súp. č. 152 postavený na parc. č. 458/2 pod B 1 zapísané na meno prenájiateľa v celku.
2. Z nehnuteľnosti popísanej v bode 1. tohto článku prenecháva prenájiateľ nájomcovi za odplatu miestnosti nachádzajúce sa v hospodárskom pavilóne v celkovej výmere **70,28m<sup>2</sup>** ( ďalej aj „Predmet nájmu“ ) podľa náčrtku, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Ide o nasledovné miestnosti:

Názov miestnosti	Plocha
Vstup	8,07 m <sup>2</sup>
Oficína	26,10 m <sup>2</sup>
Kancelária	7,14 m <sup>2</sup>
Chodba	2,45 m <sup>2</sup>
WC	1,37 m <sup>2</sup>
Predsienka	1,62 m <sup>2</sup>
Príjem tovaru	15,47 m <sup>2</sup>
Sklad	8,06 m <sup>2</sup>
<b>Spolu:</b>	<b>70,28 m<sup>2</sup></b>

3. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu nájomcovi do dočasného užívania a nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať len na dohodnutý účel nájmu.
4. Dohodnutým účelom nájmu je: užívanie Predmetu nájmu na účely za účelom poskytovania služieb verejnosti - prevádzkovanie neštátneho zdravotníckeho zariadenia - verejnej lekárne, vrátane maloobchodného predaja doplnkového sortimentu.

## *Článok II. Výška a splatnosť nájomného*

1. Nájomné za užívanie nájmu bolo zmluvnými stranami dohodnuté na sumu 4,00 € ročne za m<sup>2</sup> ( ďalej aj „nájomné“ ), čo predstavuje 281,12 € na rok.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné v termíne do 30.11. daného roka vopred na nasledujúci nájomný rok.
3. Prenajímateľ v zmysle tejto zmluvy bude po celú dobu trvania nájmu zabezpečovať dodávku el. energie pre predmet nájmu, dodávku pitnej vody do predmetu nájmu a odvodu odpadovej vody z predmetu nájmu do verejnej kanalizácie a dodávku tepla (v ďalšom len „služby“), pričom nájomca sa na týchto službách zaväzuje podieľať spôsobom uvedeným v bodoch 3.1 až 3.4 tohto článku.
  - 3.1. Nájomca má podružné meranie spotreby el. energie predmetu nájmu a podieľa sa na úhradách za spotrebu tohto média takto: podiel nájomcu na nákladoch za spotrebu el. energie sa vypočíta ako súčet ceny el. energie skutočne odobratej nájomcom v predmete nájmu podľa merania na jeho podružnom merači a podielu nájomcu na mesačnej platbe za jedno odberné miesto (hl. elektromer) určeného priamoúmerne podľa počtu subjektov skutočne využívajúcich dodávanú el. energiu.
  - 3.2. Nájomca má vlastné meranie spotreby vody a podieľať sa bude na úhradách za spotrebu tohto média takto: podiel nájomcu na nákladoch za spotrebu vody sa vypočíta ako súčet ceny vody skutočne odobratej nájomcom v predmete nájmu podľa merania na jeho vodomere a podielu nájomcu na



mesačnej platbe za jedno odberné miesto (hlavný vodomer) určeného priamoúmerne podľa počtu subjektov skutočne využívajúcich dodávanú vodu.

- 3.3. Podiel nájomcu na celkovej spotrebe tepla v nehnuteľnosti - stavbe, zapísanej na LV č. 471, pre k.ú. a obec Istebné, pod A stavby, HOSPOD.PAVILON súp. č. 152 postavený na parc. č. 458/2 sa vypočíta ako:
- podiel nájomcu na skutočne fakturovaných nákladoch na spotrebu tepla určený priamoúmerne podľa výmery podlahovej plochy nebytového priestoru, ktorý je predmetom tejto zmluvy oproti výmere celkovej plochy nehnuteľnosti - stavby, zapísanej na LV č. 471, pre k.ú. a obec Istebné, pod A stavby, HOSPOD.PAVILON súp. č. 152 postavený na parc. č. 458/2.
- 3.4. Vyúčtovanie všetkých služieb (dodávku pitnej vody do predmetu nájmu, odvodu odpadovej vody z predmetu nájmu do verejnej kanalizácie, dodávku tepla, prevádzku spoločných priestorov domu, ako i ďalšie služby obvykle s nájmom nebytových priestorov spojené) bude prenajímateľ vykonávať 1 x ročne, vždy najneskôr do 30 dní po obdržaní príslušných faktúr od dodávateľov týchto služieb.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky platby vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú uskutočňovať bankovým prevodom na účet prenajímateľa resp. nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ má právo v priebehu plynutia doby nájmu zvýšiť nájomné iba o priznanú mieru inflácie v danom roku, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia nájomného.

### **Článok III.**

#### ***Doba nájmu***

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu na užívanie v zmysle tejto zmluvy **na dobu určitú - 20 rokov.**  
Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu písomne neoznámí prenajímateľovi, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalších 5 rokov.

### **Článok IV.**

#### ***Práva a povinnosti***

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel, počas dohodnutej doby nájmu a je povinný platiť dohodnuté nájomné.
2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu, výpožičky alebo na užívanie inej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca

- v tomto prípade nesmie zvýšiť cenu nájomného, pričom účel využitia predmetu nájmu musí byť zachovaný tak ako je uvedené v bode II. 4. tejto zmluvy.
3. Nájomca je v prípade skončenia nájmu povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
  4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, zvýšenú pozornosť je povinný venovať zachovaniu poriadku, čistoty a zamedzovať poškodzovaniu stavby a inventára budovy.
  5. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky škody spôsobené ním, jeho klientmi a osobami, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu s jeho súhlasom, resp. ktoré sa tam nachádzajú za účelom využívania Predmetu nájmu.
  6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly technicko- stavebného stavu Predmetu nájmu a kontroly užívania Predmetu nájmu.
  7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
  8. Zmluvné strany berú na vedomie, že počas užívania Predmetu nájmu prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie, odcudzenie alebo poškodenie akýchkoľvek vecí vo vlastníctve nájomcu.
  9. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
  10. Prenajímateľ je povinný:
    - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
    - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
    - c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
    - d) na vlastné náklady vykonávať údržbu predmetu nájmu, okrem drobných opráv a nákladov spojených s bežným užívaním. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady (napr. zatekajúca strecha, vlhkosť stien, netesniace okná, dvere, nefunkčné kúrenie a podobne) brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca práva po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a žiadať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Prenajímateľ je povinný tieto náklady uhradiť do 30 dní od doručenia faktúry vystavenej nájomcom.
    - e) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve



**Článok V.**  
**Skončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto nájomnú zmluvu je možné zrušiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať iba z dôvodov podľa § 9 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

**Článok VI.**  
**Záverečné ustanovenia**

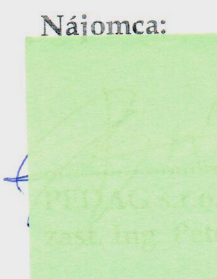
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia zmysle príslušných ustanovení zák. č. 211/2000, pričom nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že súhlasí so zverejnením akejkoľvek časti tejto zmluvy v rozsahu potrebnom v zmysle príslušných platných právnych predpisov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom prenájomca obdrží jedno a nájomca jedno vyhotovenie.
3. Táto zmluva sa dá meniť len formou písomných dodatkov.

Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že ich osobné údaje uvedené v tejto zmluve poskytli dobrovoľne a súhlasia s ich spracovaním za účelom vypracovania tejto zmluvy a nadobudnutia jej účinnosti.

4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú a berú na vedomie, že sú si vedomí toho, že táto zmluva je v zmysle ust. § 5a ods. 1 Zák. č. 211/200 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá bude bezodkladne po jej uzavretí zverejnená na webovom sídle Obce Istebné.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne. Obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je nijako obmedzená, nekonajú v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasnej vôle túto zmluvu obojstranne vlastnoručne podpisujú.

*V Istebnom, dňa 01.11.2017*

Prenajímateľ:  
  
Obec Istebné  
2411, Bc. Lydka Pačková, starostka obce

Nájomca:  
  
PEDAG s.r.o.  
a Štúra 2044/3  
1 Dolný Kubín  
IČ DPH:SK 2023321608  
Ing. Peter Bačák, konateľ