

# N á j o m n á   z m l u v a

*ktorú uzavreli v ďalej uvedený deň*

## **obec Svederník**

so sídlom Svederník 48, 013 32 Dlhé Pole  
IČO: 00 321 664  
bankové spojenie prostredníctvom Prima banka Slovensko, a.s.  
č. ú.: 5548327001/5600  
IBAN: SK78 5600 0000 0055 4832 7001  
v mene ktorej koná: Mgr. Roman Lisický, starosta  
e-mail: starosta@svedernik.info

*ako prenajímateľ na strane jednej*

*a*

## **THOBIAS s.r.o.**

so sídlom Radol'a 123, 023 36 Radol'a 123  
IČO : 50069896  
DIČ : 2120166653  
IČ DPH : SK2120166653  
FIO BANKA SLOVENSKO (EUR)  
Číslo účtu : 2500921147/8330  
IBAN : SK47 8330 0000 0025 0092 1147  
E-Mail : tomasbojko@thobias.sk  
Tel : 0911 777 997

v mene ktorej koná: p. Tomáš Bojko, konateľ

*ako nájomca na strane druhej*

*t a k t o :*

## **I. Úvodné ustanovenia**

- I.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby kultúrneho domu so súp. č. 48 postavenej na pozemku KN-C parc. č. 157/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1034 m<sup>2</sup>. Stavba sa nachádza v Žilinskom kraji, okrese Žilina, katastrálnom území Svederník. Vlastníctvo stavby je evidované Okresným úradom Žilina, katastrálny odborom na LV č. 1.

Na severnej strane stavby sú situované, okrem iného, dva kancelárske/obchodné/skladové priestory s výmerou podlahovej plochy spolu **20m<sup>2</sup>**, sociálne zariadenia s umývadlom, toaletou a vstupná chodba. Priestory v zmysle tohto odseku sa na účely tejto zmluvy považujú za predmet nájmu. Predmet nájmu je pre názornosť graficky špecifikovaný v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

## **II. Predmet zmluvy**

- II.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na odplatné užívanie predmet nájmu, teda nebytové priestory opísané v bode I.1., druhom odseku tejto zmluvy, vrátane oprávnenia v nevyhnutnom rozsahu užívať spoločné priestory a prístupové komunikácie.
- II.2. Poznomenáva sa, že nájomca preberie predmet nájmu v rozsahu podľa bodu I.1., druhý odsek spolu s vnútorným vybavením nebytových priestorov, ktoré pozostáva z vecí, zariadení a inštalácií, ako budú špecifikované v preberacom protokole - prílohy č. 2. tejto zmluvy.

### **III. Účel nájmu**

- III.1. Nájomca si predmet nájmu prenajíma na výkon svojej podnikateľskej činnosti ako kancelárske/obchodní/skladové priestory. Platí, že nájomca je oprávnený používať predmet nájmu len na účel, na ktorý je predmet nájmu zo svojej povahy určený.

### **IV. Trvanie nájmu**

- IV.1. Nájom predmetu nájmu podľa bodu II.1. sa dojednáva na dobu neurčitú, ktorá začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy; ustanovenie bodu XI.3. tejto zmluvy ostáva nedotknuté.
- IV.2. Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberie predmet nájmu najneskôr v deň začatia nájmu osobitným písomným protokolom. V protokole bude zachytený reálny stav predmetu nájmu v čase odovzdania prenajímateľom a prevzatia nájomcom. Protokol sa po jeho vyhotovení stane prílohou č 2 tejto zmluvy.

### **V. Nájomné**

- V.1. Nájomné je určené vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 60,-EUR bez DPH za celý predmet nájmu za mesiac.
- V.2. Nájomné nezahŕňa náklady na služby spojené s nájomom. Spotrebované energie sa vyúčtujú na základe podružného merania.
- V.3. Nájomné sa uhrádza štvrťročne (za 3-tri kalendárne mesiace) a je splatné do 15. dňa na začiatku štvrťroka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Nájomca splní svoju povinnosť zaplatiť nájomné riadne a včas pripísaním zodpovedajúcej finančnej čiastky na účet prenajímateľa. Prenajímateľ nájomné vyúčtuje faktúrou (daňovým dokladom). Ak nájom netrval celý kalendárny mesiac, vyúčtuje sa nájomné pomerne, podľa počtu dní trvania nájmu v kalendárnom mesiaci. Dohodlo sa, že pomerná časť nájomného za mesiac, v ktorom nastane deň začatia nájmu, je splatná v lehote do 7 dní odo dňa začatia nájmu.
- V.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v nasledovných prípadoch:
- V.4.1. každoročná úprava výšky nájomného prepočtom podľa inflácie spotrebiteľských cien; výška dovtedy platného nájomného sa vynásobí harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien predošlého roku k 31.12. oproti rovnakému obdobiu minulého roku – index zverejnený Štatistickým úradom SR; v prípade ak tento index nebude uvádzaný, použije sa iný obdobný index podľa voľby prenajímateľa preukazujúci infláciu na území Slovenskej republiky. Prenajímateľ oznámi uplatnenie inflačnej doložky nájomcovi písomne a je povinný priložiť k nemu prepočet nájomného podľa indexu spotrebiteľských cien. Nájomné zvýšené o infláciu sa platí od 01.01. príslušného kalendárneho roku; rozdiel na nájomnom za obdobie od 01.01. do doručenia oznámenia o uplatnení inflácie bude vyúčtovaný v najbližšej faktúre nájomného. Zvýšenie nájomného podľa tohto bodu sa prvýkrát môže použiť v druhom roku trvania nájmu.
- V.5. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ možnosť uplatniť si u nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neuhradenej čiastky nájomného za každý aj začatý deň omeškania.

## **VI. Služby spojené s nájmom, poplatok za spoločné náklady**

- VI.1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať, prípadne zabezpečiť poskytovanie prostredníctvom tretích oprávnených osôb, tieto služby spojené s nájmom:
- VI.1.1. dodávku elektrickej energie,
  - VI.1.2. dodávku vody
- VI.2. Úhrada za služby uvedené v bode VI.1. tejto zmluvy nie je zahrnutá v nájomnom a bude účtovaná samostatne.
- VI.3. Akékoľvek iné služby spojené s nájmom si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady. V prípade, ak sa bude na zabezpečenie takých služieb vyžadovať zásah do predmetu nájmu (napr. zriadenie vedení, stavebné úpravy a pod.), je nájomca povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa. Prenajímateľ môže požadovať, aby takéto úpravy boli realizované výlučne prostredníctvom ním poverenej osoby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude udelenie takého súhlasu bezdôvodne odopierať.
- VI.4. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady dostatočný odvoz komunálneho a iného odpadu, teda je povinný registrovať sa ako platiteľ poplatku podľa osobitného predpisu.

## **VII. Práva a povinnosti nájomcu**

- VII.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel, nesmie ho poskytnúť, a to ani sčasti, na užívanie inej fyzickej alebo právnickej osobe bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností sa dodáva, že užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel a s tým súvisiace návštevy predmetu nájmu tretími osobami týmto ostávajú nedotknuté.
- VII.2. Dohodlo sa, že nájomca môže po dobu trvania tejto zmluvy použiť predmet nájmu ako svoje sídlo.
- VII.3. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné všeobecne záväzné právne predpisy na úseku protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny a ochrany verejného zdravia a na úseku ochrany životného prostredia, teda najmä všeobecne záväzné právne predpisy o odpadoch, nebezpečných odpadoch, chemických látkach a pod. Nájomca v predmete nájmu a u vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov zabezpečí na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu plnenie povinností podľa tohto bodu, ktoré vyplývajú z osobitného účelu užívania predmetu nájmu nájomcom. Pre vylúčenie pochybností sa dodáva, že prenajímateľ zabezpečuje výlučne základné povinnosti týkajúce údržby predmetu nájmu, jeho technického stavu a dodržiavania všeobecne záväzných predpisov, pričom za zabezpečenie osobitných povinností ktoré vyplývajú z osobitnej povahy činností nájomcu zodpovedá nájomca.
- VII.4. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí:
- VII.4.1. v rozsahu predmetu nájmu bežnú údržbu vrátane drobných opráv; na určenie toho čo sa rozumie bežnou údržbou alebo drobnými opravami sa primerane použijú ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. včítane prílohy 1 citovaného predpisu. V prípadoch, v ktorých nebude možné alebo vhodné použiť vyššie uvedené, platí, že za bežnú údržbu a drobné opravy sa považujú tie, ktorých náklady nepresiahnu 120,00 € v jednotlivom prípade;
  - VII.4.2. riadny odvoz a likvidáciu odpadu.
- Iné povinnosti nájomcu podľa iných ustanovení tejto zmluvy týmto ostávajú nedotknuté.
- VII.5. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dbať, aby prenajímateľovi nevznikla na ňom škoda. V prípade spôsobenia škody na predmete nájmu alebo jeho súčiastkach a príslušenstve nad rámec bežného opotrebenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu spôsobenú svojimi pracovníkmi a návštevníkmi a je

povinný ju uhradiť v plnom rozsahu. Dohodlo sa, že zodpovednosť nájomcu za škodu na predmete nájmu je objektívna.

- VII.6. Nájomca je povinný predmet nájmu riadne zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si predmet nájmu prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v predmete nájmu a jeho okolí.
- VII.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr do 3 pracovných dní) oznámiť písomne prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. V prípade, ak ide o havarijné stavy, je povinný také oznámenie urobiť bezodkladne. Pri porušení povinností podľa tohto bodu zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
- VII.8. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie kontroly technického stavu predmetu nájmu, revízií, opráv, odčítaní meraní z nainštalovaných meračov, a pod., a to bez nároku na zníženie nájomného, ak sa písomne nedohodne inak. Bez ohľadu na uvedené platí, že ak sa obmedzenie týka viac ako 50% plochy predmetu nájmu (v rozsahu nebytových priestorov), nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného.
- VII.9. Akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v predmete nájmu, a to aj na svoje náklady, je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ je pred udelením súhlasu oprávnený požadovať od nájomcu doklady, projekty a presné špecifikácie úprav, ktoré mieni nájomca v predmete nájmu realizovať. Prenajímateľ môže požadovať, aby sa stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v zmysle tohto bodu realizovali prostredníctvom ním určenej osoby. Prenajímateľ nemá povinnosť uhradiť akékoľvek náklady spojené s vykonaním úprav predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak na ich vykonanie dal súhlas; zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť inak. Po skončení nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, ak prenajímateľ neurčí alebo sa s nájomcom písomne nedohodne inak. Prenajímateľ nie je z dôvodu ponechania si úprav predmetu nájmu pri skončení nájmu poskytnúť nájomcovi žiadne plnenie, ak sa zmluvné strany osobitne písomne nedohodnú inak.
- VII.10. Umiestnenie reklamy alebo akéhokoľvek informačného alebo reklamného pútača, tabule alebo iného zariadenia či označenia na predmete nájmu, prípadne na stavbe, kde sa predmet nájmu nachádza, podlieha písomnému schváleniu prenajímateľa. Za obsah takého označenia v celom rozsahu vždy zodpovedá nájomca. Pri skončení nájmu je nájomca povinný takéto zariadenie/označenie odstrániť a miesto, kde bolo umiestnené, uviesť do pôvodného stavu. Všetky náklady spojené s umiestnením aj odstránením a uvedením do pôvodného stavu znáša výlučne nájomca. Prenajímateľ môže trvať na tom, aby označenie zodpovedalo jednotnému vizuálnemu dizajnu určenému pre stavbu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
- VII.11. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení podľa bodu VIII.4. umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na kontrolu plnenia podmienok podľa tejto zmluvy. Nájomca má právo zúčastniť sa takejto kontroly, resp. byť prítomný pri každom vstupe prenajímateľa do predmetu nájmu; uvedené neplatí v prípadoch, kedy je prenajímateľ v zmysle bodu VIII.4. oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez predchádzajúceho oznámenia.
- VII.12. Nájomca je povinný udržiavať spôsobilosť prevádzkovať činnosti, na ktoré si predmet nájmu prenajal. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá porušením jeho povinnosti podľa predchádzajúcej vety môže prenajímateľovi vzniknúť.
- VII.13. Ak dôjde ku zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich podmienky výkonu činnosti nájomcu, najmä ak sa zmenia hygienické, bezpečnostné, profesijné a iné obdobné normy, a ak v súvislosti s takouto zmenou vznikne nájomcovi povinnosť vykonať úpravy predmetu nájmu (napríklad nainštalovať nové zariadenia, upraviť podlahové plochy alebo nátery, používať iný druh technológie alebo iné postupy alebo zaviesť iné opatrenia a pod.), je nájomca povinný realizovať takéto zmeny výlučne na svoje náklady bez nároku na ich náhradu prenajímateľom. Aj v tomto prípade je nájomca povinný postupovať v súlade

s ostatnými ustanoveniami tejto zmluvy (bod VI.6., bod VII.9. tejto zmluvy) a okrem iného si na takéto zmeny vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa za podmienok uvedených v bode VI.6., resp. VII.9. tejto zmluvy.

- VII.14. Všetky povolenia, súhlasy a stanoviská ako aj prijatie faktických opatrení, ktoré budú potrebné na užívanie predmetu nájmu nájomcom, ktoré vyplývajú z osobitného účelu užívania predmetu nájmu nájomcom, je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť v tejto súvislosti nevyhnutnú súčinnosť.
- VII.15. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať všetky dohody, predpisy a smernice, ktoré upravujú pomery v stavbe, kde sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ také smernice a predpisy predloží nájomcovi najneskôr ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy, a ak budú vydané neskôr, bezodkladne po ich vydaní. Smernice a predpisy vydané pre stavbu, kde sa predmet nájmu nachádza, sú pre nájomcu záväzné ku dňu účinnosti tejto zmluvy, a ak boli vydané neskôr, okamihom ich oznámenia.
- VII.16. Nájomca nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v predmete nájmu zariadenia, stavebné prvky alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimeranú alebo neobvyklú záťaž. V prípade pochybností nájomca požiadá prenajímateľa o oznámenie maximálnej prípustnej záťaže.
- VII.17. Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady revízie všetkých vlastných zariadení, rozvodov a inštalácií. Rovnako tak nájomca zabezpečuje revízie všetkých rozvodov a inštalácií, do ktorých zasiahol, alebo ktoré akokoľvek upravil alebo pozmenil. Prenajímateľ zabezpečuje revízie pôvodných inštalácií a rozvodov v predmete nájmu.
- VII.18. Nájomca bude zabezpečovať nevyhnutnú zimnú údržbu prístupových komunikácií a vonkajšieho schodiska v rozsahu potrebnom na bezpečný prístup k predmetu nájmu. Nájomca nie je povinný zabezpečovať zimnú údržbu tých častí predmetu nájmu a komunikácií, ktoré slúžia aj iným užívateľom stavby, kde sa predmet nájmu nachádza.

### **VIII. Práva a povinnosti prenajímateľa**

- VIII.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve.
- VIII.2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- VIII.3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s nájmom, na ktoré sa zaviazal, príp. zabezpečiť ich poskytovanie. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné výpadky dodávok týchto služieb z dôvodov na strane ich poskytovateľov alebo tretích strán.
- VIII.4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy a na tento účel vstupovať po predchádzajúcom oznámení adresovanom nájomcovi do predmetu nájmu. Oznámenie možno zaslať i elektronicky na e-mailovú adresu nájomcu špecifikovanú v úvode tejto zmluvy. Prenajímateľ nemá povinnosť urobiť oznámenie v prípadoch ohrozenia majetku, zdravia alebo života osôb, v takom prípade je oprávnený do predmetu nájmu bez ďalšieho vstúpiť o čom následne vyhotoví písomný úradný záznam.

### **IX. Poistenie, zodpovednosť za škodu**

- IX.1. Prenajímateľ môže na vlastné náklady poistiť predmet nájmu proti požiaru a živelným pohromám. Prenajímateľ nie je povinný poistiť žiadny majetok nájomcu.
- IX.2. Za poistenie škody na majetku vneseného nájomcom alebo osobami, ktoré vstupujú do predmetu nájmu v súvislosti s nájmom, do predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Poistenie si nájomca zabezpečí na vlastné riziko a náklady. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na prípady vzniku škody na zdraví alebo inej ujmy.

- IX.3. Prenajímateľ nezabezpečuje stráženie ani iné zabezpečenie predmetu nájmu, ak sa písomne nedohodne inak.
- IX.4. Nájomca zodpovedá za škody a ujmy, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom. V prípade, ak také škody alebo ujmy vzniknú z dôvodov na strane nájomcu a ak podľa všeobecne záväzného právneho predpisu, od ktorého sa dohodou strán nemožno odchyliť, zodpovedá tretím osobám prenajímateľ, zaväzuje sa nájomca prenajímateľa za všetky plnenia poskytnuté tretím stranám v tejto súvislosti v celom rozsahu odškodniť. Toto ustanovenie sa primerane použije i na sankcie uložené orgánmi verejnej správy.

## **X. Skončenie nájmu**

- X.1. Táto zmluva môže zaniknúť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- X.2. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu kedykoľvek, aj bez uvedenia dôvodu.
- X.3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu kedykoľvek, aj bez uvedenia dôvodu.
- X.4. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Na doručovanie výpovede sa vzťahuje fikcia doručenia podľa záverečných ustanovení tejto zmluvy.
- X.5. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade, že nájomca si neplní povinnosti zakotvené v tejto zmluve, môže prenajímateľ namiesto výpovede nájomcu vyzvať, aby vykonal nápravu. Ak nedôjde k náprave do 10 dní po doručení písomného upozornenia prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ môže vypovedať zmluvu s výpovednou lehotou 10 dní od doručenia písomnej výpovede nájomcovi.
- X.6. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť novému záujemcovi o nájom prehliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej.
- X.7. Okrem prípadov vyplývajúcich z iných ustanovení tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak
- X.7.1. nájomca mešká s poskytnutím peňažného plnenia, na ktoré je povinný podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní;
  - X.7.2. nájomca spôsobil na predmete nájmu škodu presahujúcu sumu 2.000,00 EUR a bez zbytočného odkladu neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu alebo jej náhradu neuhradí prenajímateľovi;
  - X.7.3. nájomca opakovane (2x a viac) porušil niektorú zo svojich povinností podľa tejto zmluvy, pričom nemusí ísť o porušenie totožnej povinnosti;
  - X.7.4. nájomca nezložil alebo nedoplnil depozit podľa bodov V.6.1. a V.8.;
  - X.7.5. nájomca neuzatvoril poistenie zodpovednosti za škodu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, alebo ho prenajímateľovi riadne nepreukázal, alebo také poistenie zaniklo.
- X.8. Odstúpenie musí byť písomné, odôvodnené a doručené druhej zmluvnej strane, inak je neplatné. Na doručovanie odstúpenia sa vzťahuje fikcia doručenia podľa záverečných ustanovení tejto zmluvy.
- X.9. V prípade zániku tejto zmluvy z dôvodu odstúpenia je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v lehote do 10 pracovných dní; ustanovenie bodu X.10. tejto zmluvy sa použije primerane.
- X.10. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný do 17:00 hod. odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu riadne vypratý spolu s jeho vnútorným vybavením, resp. príslušenstvom, v stave, v akom ho prevzal, resp. v dohodnutom či určenom stave, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby z predmetu nájmu, resp. stavby, kde sa nachádza, boli riadne odvezené všetky odpady a veci, ktoré sa

tam nachádzajú v súvislosti s výkonom činnosti nájomcu. Prenajímateľ nie je povinný prevziať predmet nájmu, ktorý nie je spôsobilý na odovzdanie v súlade s týmto bodom a inými ustanoveniami tejto zmluvy.

- X.11. Pre prípad, že nájomca nedodrží ustanovenia bodu X.10. tejto zmluvy, sa dohodlo, že prenájomca:
- X.11.1. je oprávnený, no nie povinný, po skončení nájmu a uplynutí lehoty podľa bodu X.9. tejto zmluvy vstúpiť do predmetu nájmu aj s použitím primeraných prostriedkov a zabezpečiť jeho vypratanie, pričom náklady (vrátane nákladov na prípadné uskladnenie vecí nájomcu) s tým spojené znáša v celom rozsahu nájomca; ak si nájomca takto uskladnené veci neprevezme ani v lehote do 30 dní od ich vypratania, je prenájomca oprávnený si tieto veci ponechať, teda sa bezodplatne stáva ich vlastníkom a je oprávnený s nimi naložiť podľa vlastného uváženia;
  - X.11.2. si môže uplatniť záložné a zádržné právo na veci nájomcu, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu,
  - X.11.3. môže použiť depozit vložený nájomcom podľa tejto zmluvy na úhradu nedoplatkov a nákladov súvisiacich s vyprataním predmetu nájmu a škôd spôsobených nájomcom,
  - X.11.4. je oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 5% mesačného nájomného za každý deň omeškania so splnením povinnosti odovzdať prenájomcovi predmet nájmu v súlade s bodom X.10. tejto zmluvy, a to až do doby, kým nájomca nezabezpečí takéto odovzdanie alebo do doby, kým predmet nájmu nevypracuje podľa bodu X.11.1. prenájomca.

## **XI. Osobitné dojednania**

- XI.1. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
- XI.2. Táto zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom Uznesením č.16/2026, zo dňa 29.4..2026 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí trojpäťtinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov, pričom za prípad hodný osobitného zreteľa sa považuje skutočnosť, že obec pre predmet nájmu nemala dlhodobé využitie, VOS na prenájom majetku obce bola opakovane neúspešná a jedná sa o malú výmeru. Nájomom sa čiastočne kompenzujú náklady na prevádzkovanie stavby. Obecné zastupiteľstvo pri rozhodovaní bralo do úvahy skutočnosti v zmysle §9a ods. 6, ods. 7 a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb.
- XI.3. Bez ohľadu na iné ustanovenia tejto zmluvy sa dohodlo, že všetky faktúry prenájomca vystavené podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou môžu byť vystavené elektronicky. S odkazom na § 71 zák. č. 222/2004 Z. z. sa súčasne dohodlo, že vierohodnosť pôvodu a neporušenosť obsahu údajov bude zabezpečená vystavením faktúr v elektronickom formáte „.pdf“ a ich odosielaním z elektronickej adresy prenájomca, ktorú na ten účel nájomcovi písomne oznámi, a prijímaním na elektronickej adrese nájomcu: info@valzam.sk

## **XII. Sankcie**

- XII.1. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať zmluvnú pokutu:
  - XII.1.1. vo výške 500,00 € za každé individuálne porušenie povinnosti nájomcu užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel nájmu podľa bodu VII.1. tejto zmluvy;
  - XII.1.2. vo výške 500,00 € za každé individuálne porušenie povinnosti nájomcu nedať bez vopred udeleného písomného súhlasu predmet nájmu do užívania inej osoby podľa bodu VII.1. tejto zmluvy;
  - XII.1.3. vo výške 100,00 € za každé individuálne porušenie povinnosti nájomcu zabezpečovať povinnosti podľa bodu VII.4. (vrátane podbodov);

- XII.1.4. vo výške 500,00 € za každé individuálne porušenie povinnosti nájomcu nevykonávať stavebné a iné úpravy bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa;
- XII.1.5. vo výške 100,00 € za každé individuálne porušenie povinnosti nájomcu rešpektovať dohody, predpisy a smernice v zmysle bodu VII.15.;
- XII.1.6. vo výške 250,00 € za každé individuálne porušenie povinnosti nájomcu v zmysle bodu VII.17.
- XII.2. Kumulácia zmluvných pokút nie je vylúčená, každá zmluvná pokuta sa dojednáva samostatne.
- XII.3. Zmluvné pokuty sú splatné v lehote do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o ich uplatnení nájomcovi.
- XII.4. Akákoľvek zmluvná pokuta uhrádzaná podľa tejto zmluvy nájomcom sa nezarátava na náhradu škody, nárok na náhradu škody ostáva zaplatením zmluvnej pokuty v celom rozsahu nedotknutý.

### **XIII. Záverečné ustanovenia**

- XIII.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami. Účinnosť táto zmluva nadobúda zverejnením v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
- XIII.2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má účinnosť originálu, a z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
- XIII.3. Ak nie je v tejto zmluve výslovne uvedené inak, táto zmluva môže byť menená a doplňovaná len písomnými, riadne očíslovanými a obomi zmluvnými stranami odsúhlasenými dodatkami; iné zmeny tejto zmluvy sú neplatné.
- XIII.4. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky s vylúčením kolíznych noriem. Táto zmluva sa uzatvára podľa Obchodného zákonníka. Na vzťahy zmluvných strán sa použijú aj ustanovenia zák. č. 116/1990 Z. z. a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- XIII.5. Akékoľvek spory, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou sú oprávnené riešiť príslušné súdy v Slovenskej republike.
- XIII.6. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu stalo alebo ukázalo ako neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, s výnimkou tých ustanovení, ktoré nemôžu byť oddelené od zvyšnej časti zmluvy z dôvodu jej povahy, predmetu, alebo okolností, za ktorých bola táto zmluva uzavretá, ostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré nie sú neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, v platnosti a účinnosti. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia sa na vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú aplikovať ustanovenia právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré čo možno najviac zodpovedajú úmyslu zmluvných strán prejavenej pri podpisovaní zmluvy.
- XIII.7. Ak podľa ustanovení tejto zmluvy má niektorá zo zmluvných strán povinnosť alebo oprávnenie doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, alebo ak takáto povinnosť alebo oprávnenie vyplýva zmluvnej strane z právneho predpisu, bude takáto písomnosť doručovaná doporučeným listom alebo osobne zmluvnými stranami na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak zmluvná strana odmietne prevzatie takto doručovanej písomnosti, alebo ak takáto písomnosť bude vrátená odosielateľovi, bude sa považovať za doručenie uplynutím tretieho dňa od jej odoslania, a to aj v prípade, ak sa adresát o doručovaní nedozvedel. V prípade osobného doručovania sa za deň odoslania považuje deň, keď preukázateľne došlo k úkonu osobného doručovania. Ak z ustanovení tejto zmluvy výslovne nevyplýva inak, zmluvné strany sa dohodli, že doručovať je možné aj na elektronické adresy zmluvných strán uvedené v úvode tejto zmluvy. Elektronická zásielka sa považuje za doručenie okamihom jej odoslania, a to aj v prípade, ak sa adresát o doručovaní nedozvie. Uvedené neplatí, ak k doručeniu správy nedôjde z dôvodov na strane odosielateľa; technické či iné nedostatky na strane adresáta nemajú na fikciu doručenia vplyv. Elektronické doručovanie sa nepoužije na

tie úkony a informácie, pri ktorých to táto zmluva výslovne vylučuje a na doručovanie úkonov, ktoré smerujú k zmene alebo zániku tejto zmluvy. Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu o zmene údajov na doručovanie písomností. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je na ťarchu zmluvnej strany, ktorá svoju povinnosť porušila.

- XIII.8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené plniť práva a povinnosti podľa tejto zmluvy, túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich vôľa je slobodná a vážna, prejavy vôle sú určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany rovnako prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, rozumejú mu a súhlasia s ním, na znak čoho ju podpisujú.

Príloha č. 1 – grafická špecifikácia predmetu nájmu

Prenajímateľ

 Vo Svederníku dňa 30.4.2026

  
obec Svederník  
Mgr. Roman Lisický, *starosta*

Nájomca

 Vo Svederníku dňa 30.4.2026

  
THOBINS s.r.o.  
Tomáš Bojko, *konateľ*