

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2026

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

Prenajímateľ: **Obecný úrad Dúbrava**
Sídlo: Dúbrava 46, 067 73
Zastúpený: František Šimon, starosta
IČO: 00322946
DIČ: 2020794468
IBAN: SK27 0200 0000 0000 2412 7532
(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA: **Centrum sociálnych služieb Dúbrava**
Sídlo: Dúbrava 41, 067 73
Zastúpený: Mgr. MVDr. Marián Petro MPH, riaditeľ
IČO: 00 695 467
DIČ: 2020763987
IBAN: SK39 8180 0000 0070 0051 1689
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy o nájme sú nebytové priestory kuchyne Obecného úradu Dúbrava všetko v správe prenajímateľa.

Čl. II Účel nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne prenajíma a nájomca preberá do nájmu časť nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I tejto zmluvy za účelom prípravy, varenia a výdaja stravy pre svojich prijímateľov. Preberací protokol je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
2. Zmena účelu užívania nebytových priestorov je možná výlučne na základe dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k zmluve. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory výlučne pre svoje potreby a v súlade so svojim predmetom činnosti. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do nájmu, podnájmu a výpožičky bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto zmluvnej podmienky je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu jednostranným právny úkonom.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú od nasledujúceho dňa po dni zverejnenia t. j. od 24.08.2026 do 31.12.2026.
2. Dohodnutý nájom sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) pred uplynutím času, na ktorý bola zmluva uzatvorená môže **prenajímateľ** zmluvu písomne vypovedať z dôvodu, ak:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj, poriadok, čistotu, všeobecne záväzné právne predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce a pokyny riaditeľa školy,
 - nájomca poruší ustanovenie podľa Čl. V tejto zmluvy a aj napriek písomným upozorneniam zo strany prenajímateľa nedôjde k náprave zo strany nájomcu,**nájomca** môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal, a zároveň sa zaväzuje zanechať predmet zmluvy v stave, aby bol schopný bezpečnej prevádzky pre zamestnancov školy, alebo ho odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave,
 - nebytový priestor sa stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
3. Výpoveď zmluvy sú povinné zmluvné strany zaslať druhej strane písomnou doporučenou zásielkou.
4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať užívaný nebytový priestor ku dňu ukončenia nájmu, vrátiť prenajatý priestor a tento protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca neurobí ani v náhradnej 7-dňovej lehote, je prenajímateľ oprávnený nebytový priestor vypratať na náklady nájomcu s tým, že nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú poškodením alebo stratou vypratávaného majetku nájomcu. V prípade, že nájomca má záväzky voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený voči hnutelným veciam vo vlastníctve nájomcu uplatniť zádržné právo za účelom zabezpečenia pohľadávok voči nájomcovi.

Čl. IV Výška nájomného a úhrada za plnenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške odplaty za užívanie prenajatých nebytových priestorov nasledovne:
 - Nájomca uhradí poplatok za zvyčajné opotrebovanie, ktoré nastane v súvislosti s užívaním priestorov v súlade s VZN Obce Dúbrava č. 3/2026 vo výške 60,- € na deň.
 - V cene úhrady za nájom nie sú zahrnuté poplatky za dodávku elektrickej energie

- Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj reálne náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a to za dodávku elektrickej energie.
- 2. Množstvo spotrebovaných energií bude určené na základe reálneho odberu nameraného na meracích prístrojoch. Zmluvné strany k tomuto účelu spíšu v prvý deň nájmu (24.08.2026) a v posledný deň nájmu (31.12.2026) Protokol o stave meracích prístrojov, ktorý bude súčasťou prílohy č. 1 tejto zmluvy.
- 3. Výška úhrady za spotrebované energie bude vypočítaná ako súčin nameraných spotrebovaných jednotiek (kWh, m³) a jednotkových cien, ktoré prenajímateľovi fakturujú jednotliví dodávatelia médií v príslušnom období.
- 4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť vyúčtované energie na základe faktúry vystavenej prenajímateľom mesačne. Lehota splatnosti faktúry sa stanovuje na 14 dní odo dňa jej vyhotovenia a doručenia nájomcovi.
- 5. Nájomca sa zaväzuje biologicky rozložiteľný kuchynský odpad likvidovať v súlade s platnými predpismi a na vlastné náklady.
- 6. Úhrada za nájom sa v zmysle tejto zmluvy považuje za zaplatenú okamihom pripísania platby na účet prenajímateľa.
- 7. V prípade omeškania s úhradou nájomného, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z nezaplatennej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
2. Prenajímateľ pred zahájením užívania priestorov oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom, či nájomca užíva nebytové priestory spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce.

2. Nájomca zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie so zariadením prenajatých priestorov zo strany všetkých osôb, ktorí s ním prenajaté priestory užívajú a je povinný ich oboznámiť s podmienkami využívania prenajatých a príslušných priestorov.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadne upratovanie a čistenie používaných priestorov osobou, ktorú nahlási starostovi obce. Úhradu týchto služieb bude hradíť nájomca.
4. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať v súlade a v rozsahu na účel dohodnutý v tejto zmluve a riadne ho udržiavať. Nájomca preberá nebytové priestory v takom stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.
5. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do užívania ani do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nemôže vykonávať v nebytových priestoroch stavebné úpravy.
7. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s drobnými opravami. Drobnými opravami sa rozumie opravy zariadenia, súčiastok a predmetov nebytových priestorov, ak hodnota opravy nepresiahne 25 € (dvadsaťpäť eur) s DPH.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu iných ako drobných opráv, pričom je povinný znášať obmedzenia v podnájme v rozsahu potrebnom na vykonanie týchto opráv. V prípade porušenia tejto povinnosti podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené na nehnuteľnosti – nebytových priestorov ako aj na hnutel'ných veciach jeho pracovníkmi, alebo osobami, ktoré sa v nebytových priestoroch nachádzajú.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
11. Nájomca ani prenajímateľ nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.
12. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený aj bez predchádzajúceho oznámenia na vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, pričom túto kontrolu môže vykonať len za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, čo nájomca zabezpečí bez zbytočného odkladu.
13. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a technické normy, hygienické predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ostatné všeobecne platné právne predpisy. Za všetky škody, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov v priestoroch užívaných výlučne nájomcom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

14. Rovnako sa nájomca zaväzuje nahradiť všetku škodu, ktorú by spôsobil prenajímateľovi nedodržaním podmienok tejto zmluvy.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje vo dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane jeden rovnopis.
2. Túto zmluvu je možné meniť len na základe písomných dodatkov.
3. Zmluva nadobúda platnosť okamihom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne a nie za nápadne nevýhodných podmienok.

V Dúbrave 07.08.2026

.....
Šimon František
starosta obce Dúbrava



.....
Mgr. MVDr. Marián Petro, MPH,
riaditeľ CSS Dúbrava

