Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2/2026

uzatvorená v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v platnom znení a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej v texte len „Zmluva“)

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Slančík
Sídlo: Slančík č.46, 044 17
IČO: 00691259
v zastúpení: Mgr. Veronika Čisľáková- starostka obce

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Miestna akčná skupina SLANSKÉ VRCHY o.z.,

Sídlo: Bohdanovce 142, 044 16 Bohdanovce
IČO: 57312745
V zastúpení: Ing. Patrik Beluš

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Slančík č. 188/2026 zo dňa 10.04.2026
uzatvárajú zmluvné strany túto Zmluvu o nájme:

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **nehnuteľnosti,** ktorá je zapísaná na **LV č. 351 pre katastrálne územie Slančík, stavba – Polyfunkčná budova so súp. č. 46** na pozemku parc. KN „C“ č. 94/3, druh: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 253 m^2, evidovanej na LV č. 351 pre kat. úz. Slančík.

2.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v Článku II. bode 2.1. tejto Zmluvy, a to konkrétne :

- časť nebytových priestorov v stavbe č. s. 46, uvedenej v bode 1. tohto článku, ktorá sa nachádza v Polyfunkčnej budove v Slančíku, na prízemí budovy vo výmere 22,78 m2.

(ďalej aj ako „predmet nájmu“)

2.3 Celková podlahová plocha prenajatých nebytových priestorov predstavuje spolu **22,78 m^2,** z toho **vykurované nebytové priestory** predstavujú plochu o výmere **22,78 m^2.**

2.4 Predmetom Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi počas doby platnosti Zmluvy predmet nájmu za podmienok a spôsobom stanovených touto Zmluvou, rovnako ako záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi za prenechanie predmetu nájmu nájomné a platby spojené za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to vo výške a spôsobom ustanoveným v tejto Zmluve.

2.5 Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie nájomcom na účely a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

2.6 Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že sa plne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu ku dňu podpisu Zmluvy, a v takomto stave ho preberá.

Článok III.
Účel nájmu a doba nájmu

3.1 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať iba na dohodnutý účel – **zriadenie kancelárskych priestorov pre** Miestna akčná skupina SLANSKÉ VRCHY o.z.. Predmet nájmu bude využívaný na zabezpečenie činnosti miestnej akčnej skupiny, ktorej aktivity smerujú k podpore miestneho a regionálneho rozvoja, získavaniu externých finančných zdrojov, koordinácii projektov a podpore spolupráce medzi samosprávou, občianskym sektorom a ďalšími partnermi v území. Prenájom priestorov na tento účel je v súlade so záujmami obce a jej obyvateľov, keďže vytvára podmienky pre rozvoj územia, podporu verejnoprospešných aktivít a efektívnejšie napĺňanie strategických cieľov obce.

3.2 Táto Zmluva je uzavretá **na dobu neurčitú, počnúc dňom 01.09.2026.**

Článok IV.
Výška a splatnosť nájomného

4.1 Za nájom predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi **ročné nájomné** vo výške 1 **€/m²/rok bez energií.**

4.2 Celková výška nájomného **ročne** pri celkovej výmere prenajatej plochy 22,78 m2 predstavuje sumu 22,78 **€, čo mesačne predstavuje sumu 1,9 €.** Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za každý, aj začatý kalendárny mesiac trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upravovať. Zvýšenie nájmu sa vykoná každoročne upravovať v nadväznosti na mieru **inflácie** vyhlásenú Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci a to, jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry nájomcu, ktoré bude obsahovať výpočet upravenej výšky nájomného vrátane kópie informácie štatistického úradu o miere inflácie.

4.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné vopred na príjmový účet prenajímateľa najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa platí. V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný uhradiť **úrok z omeškania** v súlade s platnou právnou úpravou.

4.5 Nájomca poukazuje nájomné prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni IBAN: **SK23 0900 0000 0052 1071 1161**. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy nájomného na účet prenajímateľa.

4.6 Omeškanie s úhradou nájomného alebo jeho časti po dobu viac ako 30 dní po lehote splatnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje prenajímateľa okamžite od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od Zmluvy sa táto zrušuje dňom, kedy bolo oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.

4.7 Zmluvné strany sa dohodli na prehodnotení obsahu tejto Zmluvy v prípade valorizácie nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu a zvýšením hodnoty predmetu nájmu, jeho prípadnou

rekonštrukciou prenajímateľom. Prenajímateľ toto zvýšenie oznámi nájomcovi a tento sa zaväzuje, že bude v nasledujúcom období poukazovať už zvýšené platby. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami nedôjde k dohode o zmene výšky nájomného, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená Zmluvu vypovedať s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok V.
Výška a splatnosť platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

5.1. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú:
- a) dodávka plynu
- b) dodávka elektrickej energie

5.2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi zálohové platby nasledovne:
- a) za dodávku plynu ..... 162,5-€ / ročne
- b) za dodávku elektrickej energie ..... 84,-€ / ročne

Paušálna suma za služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavuje sumu 246,35 **€ / ročne,** a teda **20,53 €/mesačne.**

5.3. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle 5.1. až 5.2. Zmluvy nájomca poukazuje na príjmový účet prenajímateľa najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa platí. Bankový účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni IBAN: **SK23 0900 0000 0052 1071 1161**.

5.4. V prípade zvýšenia cien poskytovaných služieb a zálohových platieb dodávateľmi energií sa nájomca zaväzuje rešpektovať úmerné zvýšenie zálohových platieb za služby prenajímateľom. V prípade zníženia cien poskytovaných služieb a zálohových platieb dodávateľmi energií prenajímateľ úmerne zníži zálohové platby nájomcovi.

5.5. Vyúčtovanie rozdielu medzi zaplatenými zálohovými platbami za služby podľa bodu 5.1 a 5.2 Zmluvy a skutočnou cenou týchto služieb vykoná prenajímateľ, za fakturačné obdobie dodávateľov energií, po obdržaní ich vyúčtovania skutočnej spotreby na základe zberných – vyúčtovacích faktúr dodávateľských subjektov, minimálne však raz za obdobie jedného roka a predloží ho v lehote do 30 dní odo dňa obdržania ich vyúčtovania nájomcovi. Zistený rozdiel – prípadné nedoplatky či preplatky – bude medzi zmluvnými stranami finančne vysporiadaný do 14 dní po tom, čo nájomca obdrží vyúčtovanie od prenajímateľa.

5.6. Zálohové platby za služby a prípadný nedoplatok na úhradách za služby zistený vyúčtovaním podľa bodu 5.5 Zmluvy je nájomca povinný poukázať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni IBAN: **SK23 0900 0000 0052 1071 1161**. Zálohové platby za služby a prípadný nedoplatok na úhradách za služby zistený vyúčtovaním sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania na tento účet prenajímateľa.

5.7. Omeškanie s úhradou zálohových platieb za služby spojené s nájmom po dobu viac ako 30 dní po lehote splatnosti alebo prípadného nedoplatku na službách, zisteného vyúčtovaním sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje prenajímateľa okamžite od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od Zmluvy sa táto zrušuje dňom, kedy bolo odstúpenie oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto Zmluve, riadnym a hospodárnym spôsobom, zodpovedajúci jeho charakteru a dbať o čistotu prenajatých nehnuteľností.

6.2. Poistenie a stráženie svojho majetku je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady, toto nie je povinnosťou prenajímateľa. Nájomca preto nie je oprávnený uplatňovať si voči prenajímateľovi prípadnú škodu, vzniknutú nájomcovi z dôvodu porušenia tejto povinnosti.

6.3. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využívania prenajatých nehnuteľností podľa bodu 2.1. tejto Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

6.4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu scudziť alebo založiť. Vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny smie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa / prípadne s predchádzajúcim písomným súhlasom alebo povolením stavebného úradu/, pričom nemá nárok na úhradu nákladov spojených s takýmito úpravami voči prenajímateľovi.

6.5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.6. Nájomca je oprávnený umiestniť na priečelí budovy opísanej v bode 2.1 tejto Zmluvy tabuľu s označením Miestna akčná skupina SLANSKÉ VRCHY o.z. tak, aby bola vhodne umiestnená čo sa týka estetiky, veľkosti a materiálu.

6.7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú haváriu, poškodenie, poruchu či potrebu opravy alebo údržby, ktorá nemá charakter bežných opráv a údržby a umožniť prenajímateľovi vykonať tieto opravy a údržby, čomu zodpovedá prenajímateľova povinnosť tieto opravy a úpravy zabezpečiť na vlastné náklady a bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o tom prenajímateľ dozvedel. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu aj každú škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä spôsobenú vandalizmom či výtržníctvom.

6.8. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu spôsobenú akoukoľvek činnosťou nájomcu v súvislosti s predmetom nájmu, rovnako ako zodpovedá prenajímateľovi za preukázateľné škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu. Rovnako je nájomca povinná uhradiť prenajímateľovi všetky škody , ktoré vzniknú činnosťou nájomcu alebo ním poverených tretích osôb v predmete nájmu, pokuty a penále z dôvodu znečisťovania životného prostredia, najmä porušovaním zákona o odpadoch.

6.9. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje požiarnu ochranu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z. z. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.

6.10. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje v prenajatých priestoroch bezpečnosť pri práci podľa zákona o bezpečnosti č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, vrátane zabezpečenia bezpečnosti pri práci zamestnancov nájomcu.

6.11. Nájomca je povinný pre prípad požiaru odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od prenajatých nebytových priestorov v zapečatenej obálke, a prenajímateľ je povinný tieto kľúče zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou.

6.12. Prenajímateľ, alebo ním poverené osoby sú oprávnené za účasti nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly využitia predmetu nájmu zo strany nájomcu v súlade s účelom podľa tejto Zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.

6.13. Prenajímateľ je oprávnený: kontrolovať nájomcu pri výkone jeho podnikateľskej činnosti, najmä či predmet nájmu nepoužíva na výkon iných podnikateľských aktivít nájomcu, ako sú uvedené v Článku III. tejto Zmluvy, kontrolovať nájomcu či pri používaní predmetu nájmu nedochádza k jeho poškodzovaniu alebo poškodzovaniu iného majetku prenajímateľa, kontrolovať nájomcu, či dodržiava bezpečnostné a protipožiarne predpisy, či nedochádza k poškodzovaniu životného prostredia v okolí predmetu nájmu (zelene, podzemných vôd, ovzdušia...), kontrolovať, či nájomca na svoje náklady zabezpečuje bežné opravy a drobné úpravy súvisiace s bežným užívaním predmetu nájmu.

Článok VII.
Ukončenie nájmu

7.1. Nájomný vzťah zanikne:

a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
b) písomnou výpoveďou, a to i bez uvedenia dôvodu podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
c) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy v zmysle § 23 ods.1 zák.č.7/2005 Z. z, o konkurze a reštrukturalizácii nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku
d) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona
e) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatá v zmysle čl. III bod 3.1.
f) odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli. Za podstatné porušenie sa považuje najmä :

- ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného po dobu presahujúcu 30 dní / bod 4.6 Zmluvy/
- ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou zálohových platieb za služby alebo prípadného nedoplatku na úhradách za služby zisteného vyúčtovaním po dobu presahujúcu 30 dní / bod 5.7 Zmluvy/
- ak nájomca hrubým spôsobom pri užívaní predmetu nájmu porušuje hrubé mravy
- ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel podľa tejto Zmluvy
- ak nájomca uzatvorí podnájomnú zmluvu s treťou osobou na predmet nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- ak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany nájomcu bezodkladne neodstráni vady nájmu, ktoré je povinný odstrániť podľa tejto Zmluvy.

7.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 7.1. pod písm.c) a e) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto Zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.

7.3. Výpoveď v zmysle čl. VII bod 7.1.písm.b) tejto Zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme.

7.4. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájmom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

Článok VIII
Vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu

8.1. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie, ako i úprav, ktoré na predmete nájmu vykonal s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

8.2. Nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa odstrániť akékoľvek vybavenie, ktoré zaplatil či nainštaloval v súvislosti s predmetom nájmu /vo vnútri, na obvode a zvonka/ a uhradiť všetky opravy, ktorých nutnosť je vyvolaná odstránením tohto vybavenia, pokiaľ prenajímateľ neurčí inak.

8.3. Pokiaľ nájomca po skončení nájmu nevyprace predmet nájmu v lehote podľa bodu 8.1 Zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vysťahovať a vypratať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu a do prevádzky súkromnej základnej umeleckej školy, k čomu nájomca týmto dáva svoj výslovný súhlas. Náklady je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je zároveň oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30€/deň, za každý deň kedy je nájomca v omeškaní so splnením svojho záväzku odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi k dňu skončenia nájomného vzťahu, k čomu nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas.

Článok IX
Doručovanie

9.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.

9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.

9.3 V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pred doručovanie písomností v tejto Zmluve, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď:

a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel,
c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a §5a zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

10.2. .Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5 a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

10.3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade zmeny sídla a zmeny štatutárnych orgánov oprávnených vystupovať za prenajímateľa, resp. nájomcu, tieto zmeny oznámia druhej strane bez zbytočného odkladu.

10.4. Sporné otázky budú prednostne riešené rokovaním zodpovedných zástupcov oboch zmluvných strán. V prípade, že nedôjde k takejto dohode, platia v plnom rozsahu príslušné zákonné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

10.5. Na otázky výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

10.6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží 1 vyhotovenie a prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie vo forme originálu po jej podpísaní.

10.7. Zmenu Zmluvy možno previesť iba písomnými dodatkami podpísanými zástupcami zmluvných strán.

10.8. Účastníci si Zmluvu prečítali, s jej obsahom bez akýchkoľvek výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Za prenajímateľa:	**Za nájomcu:**
V Slančíku, dňa	V Bohdanovciach, dňa .....
.. . . . .	. . . . .
Obec Slančík	Miestna akčná skupina SLANSKÉ VRCHY o.z
Mgr. Veronika Čisľáková – starostka obce	**Ing. Patrik Beluš- predseda**
prenajímateľ	nájomca