

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Michal na Ostrove**
IČO: 00 305 600
Sídlo: 930 35 Michal na Ostrove č. 132
DIČ: 2021139758
Číslo účtu: SK61 0900 0000 0000 2188 0553
Za ktorú koná: starosta obce – Mgr. Július Borbély
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Fridrich Gálffy

Dátum narodenia: [REDACTED]
Bytom/sídlom: 930 35 Michal na Ostrove č. 196
Miesto podnikania: 930 35 Michal na Ostrove č. 196
IČO: 34 429 107
zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Dunajská Streda, č. živn.r.: 201-7234
(ďalej len „nájomca“)

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

ČLÁNOK I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. 3, nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží, vo vchode č. 11, v stavbe so súpisným číslom 11, v katastrálnom území Michal na Ostrove, zapísaného na LV č. 444 vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, vrátane spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 613/899 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytového priestoru uvedeného v bode 1 tohto článku, bližšie špecifikovanú v článku II tejto zmluvy.

ČLÁNOK II. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytového priestoru uvedeného v článku I. bode 1 tejto zmluvy, o celkovej výmere **118,55 m²**.
2. Predmet nájmu je priestorovo vymedzený v pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy, pričom prenajaté priestory sú v pôdoryse osobitne vyznačené.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účely výkonu podnikateľskej činnosti v rozsahu činností, na ktoré má príslušné platné oprávnenie.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **15 rokov, a to od 1. 10. 2026 do 30. 9. 2041.**

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájomom (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. Nájomné
 - 2.1 Ročné nájomné za predmet nájmu na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva číslo 3/2026 zo dňa 31.8.2026 je stanovené vo výške **8,50 EUR/m²**, čo pri výmere 118,55 m² predstavuje 1.007,68 EUR ročne. Mesačné nájomné predstavuje **83,97 EUR**.
 - 2.2 Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy vopred, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa. V prípade omeškania nájomného je nájomca povinný platiť úroky z omeškania v zákonom stanovenej výške.
3. Úhrady spojené s nájomom
 - 3.1 Predmetom služieb spojených s nájom je dodávka tepla na vykurovanie, teplá úžitková voda pre potreby nájomcu a ďalšie služby ako odber elektrickej energie odvoz smeti a pod. Všetky náklady spojené s nájomom (elektrina, dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, odvoz smeti a pod.) nie sú zahrnuté v dojednanom nájomnom. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhradu spojenú s nájomom.
 - 3.2 Dodávka služieb sa uskutoční za podmienok, určených v tejto zmluve.
 - 3.3 Odber elektrickej energie je evidovaný na osobitnom elektromere nájomcu.
 - 3.4 Odber plynu a vody sa rozúčtuje v pomere podlahových plôch nebytových priestorov nájomcov.

- 3.5 Pri vyčíslení nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov sa bude vychádzať z platieb, ktoré prenajímateľ zaplatí dodávateľovi služieb podľa skutočnej spotreby stanovenej meracími prístrojmi (elektromer, plynomer, vodomer a pod.). Ak ide o spoločný odber služieb viacerými nájomcami a nie je možné presne ustáliť odber každého nájomcu, v takomto prípade sa nájomca podieľa na nákladoch v pomere podlahovej plochy svojho nebytového priestoru k celkovej ploche nebytových priestorov všetkých nájomcov.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca poskytne zálohu za služby spojené s nájmom nebytového priestoru **vo výške 200,- EUR mesačne**. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť mesačný preddavok vždy do 15. dňa prísl. mesiaca na účet prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie služieb do konca kalendárneho roka podľa vyúčtovania subjektov poskytujúcich dodávku plynu a elektrickej energie, najneskoršie do 30 dní po obdržaní faktúr od dodávateľ týchto služieb. Ak bude nájomca v omeškaní s úhradou platieb spojených s nájmom, prenajímateľ má právo na úroky z omeškania v zákonom stanovenej výške.

ČLÁNOK V.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

ČLÁNOK VI.

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Nájomca berie na vedomie, že nebytové priestory sú ku dňu ich odovzdania v opotrebovanom stave a vyžadujú úpravy, opravy a údržbu. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu odovzdania, pričom nájomca tento stav pozná a akceptuje.
2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonať úpravy, opravy a údržbu potrebné na uvedenie predmetu nájmu do stavu zodpovedajúceho dohodnutému spôsobu jeho užívania. Náklady takto vynaložené nájomcom znáša nájomca bez nároku na ich náhradu voči prenajímateľovi, pokiaľ sa zmluvné strany vopred písomne nedohodnú inak.
3. Stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a po splnení podmienok ustanovených príslušnými právnymi predpismi.
4. Počas trvania nájmu znáša nájomca náklady spojené s bežnou údržbou a obvyklými opravami predmetu nájmu. Opravy, ktoré svojím rozsahom alebo povahou presahujú rámec bežnej údržby a obvyklých opráv a sú potrebné na zachovanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na

dohodnuté užívanie, zabezpečuje a na svoje náklady znáša prenajímateľ, pokiaľ potreba opravy nevznikla v dôsledku konania alebo opomenutia nájomcu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je podľa tejto zmluvy alebo príslušných právnych predpisov povinný vykonať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.

ČLÁNOK VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

A: povinnosti nájomcu:

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na jeho podnikateľskú činnosť, najmä predpisy v oblasti BOZP, ochrany pred požiarmi a hygieny, a zabezpečiť na vlastnú zodpovednosť všetky povolenia a oprávnenia potrebné na výkon svojej činnosti.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu a jeho príslušenstvo chrániť pred poškodením a zničením.
4. Platenie poplatku za tvorbu tuhého komunálneho odpadu sa riadi všeobecne záväzným nariadením obce v zmysle zákona o komunálnych odpadoch a nie je predmetom tejto zmluvy.
5. Telefónny účastnícky poplatok hradí v plnej výške nájomca.
6. Upratovanie nebytového priestoru zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

B: povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho majiteľ, a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistenej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a príslušnou poisťovňou. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ je počas trvania nájmu povinný udržiavať predmet nájmu v rozsahu zodpovedajúcom jeho povinnostiam podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť revíziu elektrických zariadení a ich opravy presahujúce rámec bežných opráv a udržiavacích prác.
5. Prenajímateľ zabezpečí údržbu zelene okolo prenajatých nebytových priestorov.
6. Na požiadanie nájomcu prenajímateľ zabezpečí odvoz fekálií zo žumpy.

ČLÁNOK VIII.

SKONČENIE NÁJMU

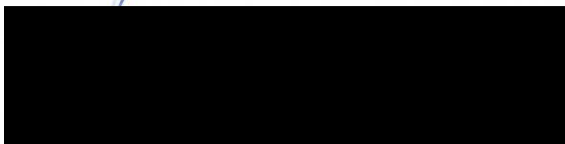
1. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, t. j. dňa 30. 9. 2041, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú na jeho skoršom skončení.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby možno nájom skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby vypovedať v prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Nájomca je oprávnený zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby vypovedať v prípadoch uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
5. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa bodov 3 a 4 tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

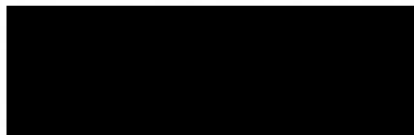
ČLÁNOK IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka, najskeôr však dňa 1.10.2026.
2. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.

V Michal na Ostrove, 29.09.2026



Prenajímateľ



Nájomca