NÁJOMNÁ ZMLUVA

Č. 1/2026
uzatvorená podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“) medzi:

Prenajímateľ:

Meno a priezvisko: Obec Ochodnica
Adresa sídla: Ochodnica č. 121, 023 35
Zastúpená starostom: Radoslav Ďuroška
IBAN: SK76 0200 0000 0000 1122 3322
IČO: 00314153
DIČ: 2020553161

(ďalej aj ako „***prenajímateľ***“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: Peter Svrček
Adresa sídla: Ochodnica č. 72, 023 35
IBAN: Sl
IČO: 35 431 300
DIČ: 1021247920

(ďalej aj ako „***nájomca***“)

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

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1 . Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva 822, pre okres Kysucké Nové Mesto, obec Ochodnica, katastrálne územie Ochodnica, a to :

nebytový priestor o výmere 343,51 m^2 nachádzajúceho sa v budove súp. č. 803, nebytový priestor o výmere 32,23 nachádzajúceho sa v budove súp. č. 347 a vchodu do kultúrneho domu o výmere 40,00 m^2 zapísané na Okresnom úrade v Kysuckom Novom Meste, odbor katastrálny, na LV 822 postavených na parcele CKN 1829/3 , 1829/2 vchod 1829/1 v k.ú. Ochodnica.

Miesto nájmu: a) budova súp. č. d. 803.

miestnosť : jedálenská časť	58,83 m^2
výčap	24,89 m^2
kuchyňa so skladom	51,16 m^2
sociálne zariadenia	9,38 m^2
suterén	199,25 m^2
b) kultúrny dom súp. č 347.	
miestnosť: sklad javisko	18,66 m^2
práčovňa	3,12 m^2
sklad pri technickom vstupe	10,235 m^2
c) vstup do kultúrneho domu	40,00 m^2

(ďalej len nebytový priestor alebo predmet nájmu)

Článok II.

Opis stavu nebytového priestoru, príslušenstva a vybavenia nebytového priestoru

1. Predmet nájmu pozostáva z 9 miestností uvedených v článku I. Celková plocha je 343,51 m^2.
2. Nebytový priestor je vybavený klimatizačnou jednotkou značka VIVAX, umiestnenou v miestnosti výčap s jedálenskou časťou vo vlastníctve obce.

Článok III.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť za to nájomne.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať od dňa 01.11.2026 do 31.10.2031. Okrem práva užívať nebytový priestor, nájomca má právo užívať **spoločné časti,** zariadenie a príslušenstvo stavby, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s používaným predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu, jeho vybavenia, spoločných častí na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilým na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.

Článok IV.

Rozsah užívania

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať na podnikanie a to „Prevádzkovanie reštauračných služieb". Nájomca nemôže nebytový priestor užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom prenajímateľa.

2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho častí užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok V.

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu.

1. Nájom sa uzatvára na dobú určitú 5 rokov.
2. Nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 128/2026, zo dňa 24.09.2026.
3. Nájom nebytového priestoru zaniká :
   a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
   b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom
   c), výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovených zákona č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov
   d), odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca podstatne poruší ustanovenia tejto zmluvy tým že:
   a) nedodrží rozsah užívania,
   b) neuhradí príp. nezabezpečí aj jednotlivo akúkoľvek úhradu nákladov za služby (el. energiu, vodné, TKO, a pod.) alebo nájom. Prenajímateľ a nájomca dohodli, že ak nájomca mešká viac ako jeden mesiac s platením nájomného, prípadne užíva rozsah nájmu v rozpore s touto zmluvou bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou okamžitého ukončenia príp. vypovedania zo strany prenajímateľa s mesačnou výpovednou dobou. Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia mu môže byť zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
5. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
6. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutým na obvyklé opotrebenie.

Článok VI.

Nájomné a úhrada služieb

1. Za nájom predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 880 € za každý mesiac (ďalej len **nájomné**).
2. Nájomník sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa článku VI.. ods. I. tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa (uvedený v záhlaví) v lehote splatnosti do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku ročnej

inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa v mesiaci, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.

4. Zmluvné strany sa dohodli, ak to bude možné, nájomca si u dodávateľa elektrickej energie ohlási a zriadi odberné miesto. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby elektrickej energie bude nájomca uhrádzať skutočnú cenu spotrebovanej energie na základe vyúčtovania. Ak takéto odberné miesto nie je možné zriadiť zmluvné strany dodatkom upravia výšku spotreby elektrickej energie.
5. Ostatné poplatky za služby (TKO, vodné a pod.) bude nájomcovi vyrubený na základe rozhodnutia obce Ochodnica (skutočná spotreba médií, podľa VZN atď) formou vystavenej faktúry alebo rozhodnutia.

Článok VII.
Zábezpeka

1. Nájomca sa ďalej zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa návratnú Zálohovú platbu (ďalej len »**zábezpeka**") vo výške 1 760 € (slovom: tisícsedemstošesťdesiat eur). Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítať pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zábezpeku na bankový účet prenajímateľa v deň podpisu zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku o ukončení nájmu, najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca riadne a včas odovzdal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

Článok VIII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne a v súlade s jeho určením pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby nedošlo k obmedzeniu výkonu práv iných nájomcov v budove.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo tí, ktorí ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak tak nájomca neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonávať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímateľ má právo kontroly predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacov. Kontroly predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu po skončení nájomného vzťahu.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné ani iné úpravy predmetu nájmu.
9. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
11. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
12. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúľ na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu podľa Čl. III bodu 2 tejto zmluvy s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení .
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné Strany vlastnoručne podpisujú

V Ochodnici, dňa 30.10.2026

Prenajímateľ

Radoslav Ďuroška, starosta obce

Peter Svrček