

## **Nájomná zmluva**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

### **Obec Častá**

Hlavná 168, 900 89 Častá

IČO: 00304701

Zast.: Mgr. Robert Lederleitner, starosta

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Pezinok

Číslo účtu: SK57 0200 0000 0000 0452 9112

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

### **Mikroregión Červený Kameň, združenie obcí**

Štefanová 100, 900 86 Štefanová

IČO: 30 795 915

Zast.: Ľudovít Ružička, predseda

(ďalej len ako „Nájomca“)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

## **Článok I.**

### **Predmet Zmluvy**

1. Na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej stanovených sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v článku III. Zmluvy, za čo sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi platiť nájomné a služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu vo výške a spôsobom dohodnutým touto Zmluvou a užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu.

## **Článok II.**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy so súpisným číslom stavby 168, druh stavby: Administratívna budova, popis stavby: Administratívna budova, postavená na parcele registra „C“ č. 234/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1717 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 1839, pre katastrálne územie Častá, obec: ČASTÁ, okres Pezinok (ďalej len „Nehuteľnosť“).
2. Predmet nájmu tvorí na základe dohody zmluvných strán časť Nehuteľnosti, a to nebytový priestor – o výmere 58,5 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí Nehuteľnosti, vyznačený v situačnej mape, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou Predmetu nájmu je aj právo užívať telefónne linky a siete prináležiace k Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu za účelom výkonu bežnej prevádzkovej činnosti Nájomcu v súlade s cieľmi založenia Nájomcu.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu takým spôsobom, ktorý nebude rušiť užívacie práva vlastníka ani ostatných nájomcov priestorov v Nehuteľnosti a jej okolí.

## **Článok III.**

**Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a paušálnej náhrady za služby spojené s užívaním  
Predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške 200 €/rok (slovom: dvesto eur ročne) bez DPH (ďalej len „nájomné“). K nájomnému bude pripočítaná DPH vo výške podľa platných právnych predpisov v čase uskutočnenia zdaniteľného plnenia.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné najneskôr do 31.01. nasledujúceho kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza, na základe riadne vystavenej faktúry zo strany Prenajímateľa, so splatnosťou 14 dní odo dňa je vystavenia, a to bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že v sume nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä úhrady za elektrickú energiu, plyn, vykurovanie, vodu a upratovanie Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca sa zaväzuje uhrádzať popri nájomnom paušálnu náhradu za elektrickú energiu, plyn, vykurovanie, vodu a upratovanie Predmetu nájmu, t.j. za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu vo výške 200 € /rok (slovom: dvesto eur ročne) bez DPH, k čomu bude pripočítaná DPH vo výške podľa platných právnych predpisov v čase uskutočnenia zdaniteľného plnenia (ďalej len „paušálna náhrada“).
4. Paušálna náhrada je splatná najneskôr do 31.01. nasledujúceho kalendárneho roka, za ktorý sa paušálna náhrada uhrádza, na základe riadne vystavenej faktúry zo strany Prenajímateľa, so splatnosťou 14 dní odo dňa je vystavenia, a to bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného, ako paušálnej náhrady, vzniká Prenajímateľovi nárok na úroky z omeškania za každý, aj začatý deň z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky.

**Článok IV.  
Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu je možné ukončiť:
  - a. výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
  - b. odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany od Zmluvy zo zákonných alebo v Zmluve uvedených dôvodov.
  - c. dohodou zmluvných strán.
3. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán poruší ustanovenia tejto Zmluvy je zmluvná strana, ktorá Zmluvu neporušila oprávnená v prípade, že zmluvná strana, ktorá porušila Zmluvu, nevykoná nápravu ani po písomnom upozornení v náhradnej primeranej lehote poskytnutej jej druhou zmluvnou stranou, ktorej dĺžka musí byť min. 14 dní, odstúpiť od Zmluvy.
4. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
5. Ukončením tejto Zmluvy akýmkoľvek spôsobom nie sú dotknuté ustanovenia týkajúce sa záruk, náhrady škody, resp. iných pretrvávajúcich nárokov.

**Článok V.  
Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi do užívania najneskôr ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo prostredníctvom ním poverených osôb kedykoľvek kontrolovať Predmet nájmu z hľadiska jeho užívania v súlade s touto Zmluvou.
3. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať výlučne na účel dohodnutý v súlade s článkom II. ods. 4 Zmluvy.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah.
5. Nájomca môže prenajatý Predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať v Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy okrem tých, ktoré budú vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom.
7. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať tak, aby svojím konaním nerušil užívacie práva ostatných nájomcov v Nehnutelnosti, neohrozoval bezpečnosť, neporušoval dobré mravy, neznečisťoval spoločné priestory, nepoškodzoval Predmet nájmu a dbal o jeho udržiavanie so starostlivosťou riadneho hospodára.
8. Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady priestory tvoriace Predmet nájmu v čistom a užívateľnom stave a uskutočňovať na svoje náklady ich bežnú údržbu a drobné opravy (pojem „drobné opravy“ je upravený v nariadení vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, napr. výmena žiarovky, oprava vodovodného tesnenia, upchaný odtok a pod.). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má urobiť Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu Predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie počas celej doby trvania tejto Zmluvy.
11. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi údaje o jemu známých vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich Predmet nájmu.
12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, prípadne inej havárie v súlade s platnými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky.

**Článok VI.**  
**Vyhľadania zmluvných strán**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že nemajú žiadne výhrady k uzatvoreniu tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmluvou.
3. Zmluvné strany, každá samostatne, vyhlasujú a zodpovedajú, že podmienky stanovené touto Zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je táto zmluvná strana viazaná, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným.
4. Zmluvné strany podpisom pod touto Zmluvou bezvýhradne potvrdzujú, že v celom rozsahu a bezvýšku prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre nich vyplývajúce z ustanovení tejto Zmluvy a zaväzujú sa ich

riadne a včas plniť tak, aby bol naplnený účel tejto Zmluvy.

**Článok VII.**  
**Súčinnosť zmluvných strán**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúcich s cieľom naplnenia účelu tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti s touto Zmluvou, a to aj v prípade, ak nebudú oprávnenou zmluvnou stranou označené ako dôverné a nevyužijú ich v rozpore s ich účelom pre seba alebo iného.

**Článok VIII.**  
**Vzájomná komunikácia**

1. Zmluvné strany, každá samostatne, berú na vedomie, že predmetom plnenia podľa tejto Zmluvy nie je spracúvanie osobných údajov dotknutých osôb.
2. Za účelom vzájomnej komunikácie si zmluvné strany oznamujú svoje kontaktné údaje nasledovne:

**Kontaktné údaje Prenajímateľa:**

Adresa:	Hlavná 168, 900 89 Častá
Zodpovedná osoba:	Mgr. Robert Lederleitner
Telefón:	0905 399 787
e-mail:	starosta@casta.sk

**Kontaktné údaje Nájomcu:**

Adresa:	Hlavná 39, 900 90 Dubová
Zodpovedná osoba:	Ľudovít Ružička
Telefón:	0911 918 939
e-mail:	<a href="mailto:starosta@dubova.sk">starosta@dubova.sk</a>

3. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu kontaktných údajov uvedených v ods. 1 tohto článku Zmluvy. V opačnom prípade zmluvná strana, ktorej nebola oznámená zmena kontaktných údajov uvedených v ods. 1 tohto článku Zmluvy včas druhou zmluvnou stranou, nezodpovedá za porušenie svojich zmluvných povinností ani za škodu spôsobenú druhej zmluvnej strane, ak k porušeniu povinnosti alebo ku škode dôjde v dôsledku neoznámenia zmeny kontaktných údajov druhou zmluvnou stranou.
4. Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon /ďalej len „Výzva“/ jednej zmluvnej strany /ďalej len „Odosielateľ“/ sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane /ďalej len „Adresát“/, ak bola uskutočnená osobne alebo doporučenou zásielkou na adresu Adresáta uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na adresu, ktorú Adresát naposledy písomne oznámil Odosielateľovi. Výzva sa považuje za doručenie dňom, v ktorom Adresát zásielku prevzal alebo odmietol prevziať alebo dňom, v ktorý sa zásielka zaslaná na adresu Adresáta po márnom uplynutí úložnej lehoty vrátila späť Odosielateľovi, a to aj v prípade, ak bude na vrátenej zásielke uvedený údaj „adresát neznámy“. Ak bola Výzva zasielaná e-mailom alebo doručovaná osobne v pracovný deň v čase do 16.00 hod., považuje sa za doručenie v momente úspešného prenosu, resp. doručenia, ak sa tieto udiali v čase do 16.00 hod. pracovného dňa, inak v nasledujúci pracovný deň.
5. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie Výzvy, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretia tejto zmluvy, adresu ich bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akúkoľvek Výzvu a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

**Článok IX.**

### Závěrečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál a každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
2. Táto Zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich predchádzajúcom odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami.
3. Ak sa ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, táto neplatnosť alebo nevykonateľnosť nespôsobí neplatnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy s výnimkou, ak by tieto ustanovenia nemohli byť oddelené od ostatného obsahu Zmluvy pre povahu Zmluvy, jej obsah alebo okolnosti, za ktorých bola Zmluva uzatvorená. Zmluvné strany sa dohodli, že vykonajú všetko pre to, aby dosiahli rovnaký výsledok, aký bol zamýšľaný týmito neplatnými alebo nevykonateľnými ustanoveniami.
4. Táto Zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom. Na práva a povinnosti explicitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Práva a povinnosti uložené touto Zmluvou, ako i pojmy ňou používané, sa budú vykladať a aplikovať v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, ako aj obchodných zvyklostí a praxe.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípadné spory vyplývajúce z predmetu plnenia podľa tejto Zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú, čím Zmluva nadobúda platnosť.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.

V Častej, dňa 04.02.2022

V Štefanovej, dňa 04.02.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

---

Obec Častá  
Mgr. Robert Lederleitner, v.r.  
starosta

---

Mikroregión Červený Kameň, združenie obcí  
Ľudovít Ružička v.r.  
predseda

**Príloha č. 1: Situačná mapa**