

**Z M L U V A**  
**o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení,  
medzi zmluvnými stranami :

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:** **Obec Demänovská Dolina**  
Demänovská Dolina 258  
031 01 Demänovská Dolina  
**IČO:** 00315618  
**DIČ:** 2020581321  
**IČ DPH:** SK2020581321  
**Zastúpený:** Richard Bros – starosta obce

**Nájomca:** **Obec Demänovská Dolina s. r. o.**  
258  
031 01 Demänovská Dolina  
**Zastúpený:** Richard Bros – konateľ spoločnosti  
**IČO:** 57454884  
**DIČ:** 2122763819  
**IČ DPH:** SK2122763819  
**Registrácia:** OR OS Žilina, odd.: Sro, vl. č. 90252/L

**Čl. II**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby - Polyfunkčný objekt / bývalá budova obecného úradu/ č.s. 258 postavená na KN p.č. 2925/7 k.ú. Demänovská Dolina, evidovanom na liste vlastníctva číslo 467 katastrálne územie a obec Demänovská Dolina na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor.
2. Prenajíateľ v súlade s § 9aa odst. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. Zákon o majetku obcí v znení neskorších zmien, Zásadami hospodárenia s majetkom obce Demänovská Dolina a Uznesením obecného zastupiteľstva obce Demänovská Dolina č. 072/04/2026 zo dňa 21.04.2026, prenajíma nájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa v Polyfunkčnom objekte, priestor v rámci obecného úradu – kancelária 12 m<sup>2</sup>, č.s. 258 k.ú. Demänovská Dolina, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva číslo 467 k.ú. Demänovská Dolina. Uvedený prenajatý obchodný priestor bude nájomca využívať na prevádzkovanie obchodnej činnosti s účelom zabezpečovania svojej podnikateľskej činnosti.

### Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú 3 mesiace odo dňa účinnosti zmluvy, kedy nájomca protokolárne preberie predmet nájmu, do 31.07.2026.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup do predmetu nájmu 24 hodín denne /7 dní v týždni.

### Čl. IV Nájomné

1. Mesačná výška nájmu spolu so službami spojené s nájmom - spotreba elektrickej energie, spotreba vody a stočné /paušálna platba bola stanovená uznesením obecného zastupiteľstva č. 072/04/2026 a to v sume celkom **100,- € (slovom: jedensto Eur)**. Nájom je oslobodený od dane v súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti k 15. dňu príslušného mesiaca počas trvania nájmu a to poukázaním danej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca súhlasí s tým, aby mu prenajímateľ zasielal faktúry elektronickou poštou na adresu nájomcu: [obcdemanovskadolinasro@bezpapierakros.sk](mailto:obcdemanovskadolinasro@bezpapierakros.sk)
3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania predmetnej sumy na účet prenajímateľa.

### Čl. V Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný protokolárne odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody na veciach, ktoré nájomca vniesol do prenajatého priestoru.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v tejto zmluve a to tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne len na svoje náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy v predmete nájmu na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa tieto rozumejú v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a ďalej tie, ktoré nepresahujú sumu 500,-Eur.
4. Opravy a údržbu mimo bodu 3 realizuje prenajímateľ na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať kontrolu predmetu nájmu, stavu požiarnej ochrany a bezpečnosti práce v zmysle zákonov 124/2006 Z.z., 314/2001 Z.z. a 121/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a odstraňovať zistené nedostatky, vrátane realizácie opakovaných zákonom stanovených revízií.
6. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane životného prostredia a o nakladaní so vzniknutým nebezpečným, ostatným a komunálnym odpadom.

7. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nájomca nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre chyby, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu zo strany prenajímateľa len do takej miery, aby nebola dotknutá prevádzkyschopnosť nájomcu a zároveň je prenajímateľ povinný zohľadniť nevyhnutnosť činnosti a plnenia si svojich úloh zo strany nájomcu. Ak nájomca vynaloží na predmet nájmu náklady na opravy a údržbu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonaná zo súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci mu bola oznámená jej opodstatnená potreba
9. Ak nájomca nemôže užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve z dôvodov na strane prenajímateľa má právo na primeranú zľavu z nájomného.
10. Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
11. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu v technickom stave zohľadňujúcim jeho rekonštrukciu, adaptáciu a modernizáciu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy, o čom spíšu zmluvné strany protokol. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný prenajímateľovi aj v prípade, ak sa prenajímateľ nezúčastnil odovzdávacieho konania alebo odmietol predmet nájmu prevziať od nájomcu. Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu.
12. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne upovedomiť druhú zmluvnú stranu pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, príp. ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy
13. Nájomca zodpovedá za:
  - dodržiavanie predpisov o ochrane zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
  - dodržiavanie predpisov o bezpečnosti pri práci
  - ochranu majetku a požiarne ochranu podľa zákona č. 314/2001 Z.z. a 121/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.
  - dodržiavanie predpisov o ochrane životného prostredia
  - dodržiavanie predpisov o vzniku a nakladaní s nebezpečným odpadom a vedenie evidencie o nakladaní s odpadom
  - dodržiavanie všetkých hygienických predpisovAkákoľvek škoda, ktorá vznikne v predmete nájmu a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa a jej preukázaní zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu poistiť. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku a tovaru si zabezpečí nájomca sám, tzn. nájomca je plne zodpovedný za škody, ktoré mu vzniknú na jeho tovare a zariadení, ak nie sú spôsobené konaním, resp. opomenutím konania prenajímateľa.
14. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu ďalej neprenajme tzn. nedá do podnájmu iba so súhlasom prenajímateľa.

## **Čl. VI**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom uzavretý na základe tejto nájomnej zmluvy zaniká:
  - uplynutím doby na ktorý bol nájom uzatvorený,
  - zánikom predmetu nájmu,
  - dohodou zmluvných strán ku dňu, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú,
  - výpoveďou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním využívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.
4. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

## **Čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu neuzatvorili v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.
3. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, okrem prípadov kedy to táto zmluva dovoľuje urobiť aj jednostranne.
4. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy mali stať celkom alebo sčasti neúčinnými alebo neuskutočniteľnými, alebo ak Zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá účinnosť zostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo neuskutočniteľného platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, ktoré by bývalo podľa zmyslu a účelu tejto Zmluvy dohodnuté, keby na túto záležitosť účastníci Zmluvy už skôr pamätali.

5. Spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou a neboli vyriešené vzájomným rokováním Zmluvných strán, budú riešené v súlade s platným právom Slovenskej Republiky.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné prejavy budú doručované na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy osobne alebo prostredníctvom pošty ako doporučenú listovú zásielku alebo prostredníctvom kuriérskej služby alebo mailom; tým nie je vylúčené osobné prevzatie písomnosti podľa tejto Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť na uvedenú adresu, pre účely tejto zmluvy sa považuje písomnosť za riadne doručenú na tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky. Ak si adresát známy na uvedenej adrese nevyzdvihne zásielku uloženú na pošte v lehote troch dní, považuje sa zásielka za doručenú dňom uloženia na pošte.
7. Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie, že ich osobné údaje, ktoré poskytl v súvislosti s uzatvorením tejto zmluvy a záväzkov z nej vyplývajúcich, budú spracované a bude s nimi naložené v súlade s pravidlami ochrany osobných údajov fyzických osôb vymedzenými v zákone č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami s podmienkou jej schválenia Obecným zastupiteľstvom obce Demänovská Dolina a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na v Centrálnom registri zmlúv.

V Demänovskej Doline dňa 22.04.2026

Prenajímateľ:  
**Obec Demänovská Dolina**

Nájomca :  
**Obec Demänovská Dolina s. r. o.**

.....  
**Richard Bros**  
starosta obce

.....  
**Richard Bros**  
konateľ spoločnosti