ZMLUVA O PRENÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 80/2026

uzatvorená v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 83/2026/OZ zo dňa 6.8.2026

prenajímateľ:

1. **Obec Bošáca**
   Zastúpená: starostom obce – **Bc. Jozefom Mihalom**
   Sídlo: 91307 Bošáca č. 257
   IČO: 00311430
   Bankové spojenie: VÚB Trenčín
   IBAN: SK20 0200 0000 0000 1952 5202

a

nájomca:

2. Meno a priezvisko: **Ivan Kozáček**
   Narodená:
   Rodinný stav:
   Trvalý pobyt:
   Rodné číslo:

za nasledovných podmienok:

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu a nachádzajú sa na parcele č. 14678/2 v katastrálnom území obce Bošáca, vedený v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu, správy katastra nehnuteľností v Novom Meste nad Váhom na liste vlastníctva č. 1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory s celkovou výmerou 40m².
3. Opis nebytových priestorov a príslušenstva a opis stavu sa nachádza v prílohe č. 1, ktorou je Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
4. Nájomca sa so stavom nebytových priestorov oboznámil o čom bol spísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý sa nachádza v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II.
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I. tejto zmluvy, užívať len **na kancelárske účely a administratívu.**
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté nebytové priestory využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

Čl. III.
Doba nájmu

Nájom vzniká uzavretím zmluvy o prenájme nebytových priestorov na dobu určitú
od 01.09.2026 do 31.08.2027

1. Zmluva o prenájme sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie **12 mesiacov** a končí uplynutím dojednanej doby.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.
3. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na náhradu.

Čl. IV.
Spôsob platenia úhrady za nájom s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške súhrnného nájomného v čiastke **3000,- €,** ktoré bude platiť v mesačných platbách vo výške **250,- €.**
   Súhrnné mesačné nájomné pozostáva:
   - **a.** nájomné v zmysle uzn. 83/2026/OZ **100,- €**
   - b. prevádzkové náklady – elektrina, vodné, plyn **150,- €**
2. Nájomca uhradí zábezpeku vo výške **100,00 € do 10 dní od podpisu zmluvy.** Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohy zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok. Do 15 dní od ukončenia nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi zostatok Zábezpeky.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi súhrnné mesačné nájomné v pravidelných mesačných platbách tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie jedného mesiaca **do 15. dňa každého mesiaca** na číslo účtu SK20 0200 0000 0000 1952 5202 - banka VÚB Trenčín alebo v hotovosti do pokladne Obce Bošáca.
4. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 1 čl. IV/ v lehote, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eura za každý i začatý mesiac omeškania.

Čl. V.
Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o prenájme budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory spôsobilé na užívanie na účel uvedený v bode 1 čl. II.
3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.
4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje 1 x ročne najneskôr do 31.07. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok vyhotoviť vyúčtovanie zálohových platieb.
6. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu.
7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak.
8. Ak nájomca neuhradí sprostredkovateľovi nedoplatky podľa ods. 6 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania podľa ods. 4. čl. IV.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo aj v priebehu roka zmeniť výšku zálohovej platby, ak dôjde k zmene právnych predpisov súvisiacich s poskytujúcimi službami. Upravenú výšku zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný uhrádzať takto zmenené zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky zálohových platieb.
10. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde u zmluvných strán k zmene identifikačných alebo registračných údajov je zmluvná strana, ktorá túto zmenu vykonala povinná oznámiť tieto skutočnosti druhej zmluvnej strane do 10 dní od vykonanej zmeny. V prípade nedodržania tohto

ustanovenia zodpovedá v plnom rozsahu za škodu tá zmluvná strana, ktorá túto povinnosť voči druhej zmluvnej strane nedodržala.

11. Nájomca je povinný nebytové priestory udržiavať v stave spôsobilom na užívanie na účel uvedený v bode 1 čl. II a po skončení nájmu nebytové priestory protokolárne odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nebytových priestorov sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu nebytových priestorov, prípadne závad.
12. **Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu nebytových priestorov v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania nebytových priestorov nájomcom.**
13. **Nájomca je povinný umožniť vstup do nebytových priestorov osobám poverených prenajímateľom za účelom vykonania technických a revíznych kontrol. O vykonaní kontroly bude nájomca informovaný najneskôr 3 dní vopred. V prípade, že nájomca neumožní vstup, je povinný znášať všetky náklady spojené s opätovným vykonaním kontroly a znáša všetky škody spôsobené neplatnými revíziami zariadení.**
14. Drobné opravy v nebytových priestorov a náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov bude hradiť nájomca v zmysle prílohy č. 2 zmluvy.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv nebytových priestorov, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonaní prác. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
16. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v nebytových priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, má právo závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.
17. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v nebytových priestoroch a to ani na vlastné náklady.
18. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do nebytových priestorov za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
19. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
20. Nájomca vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

Čl. VI
Hrubé porušenie zmluvy o prenájme

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu nebytových priestorov, ktoré má za následok výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov najmä:

- ak nájomca hrubo poškodzuje prenajaté nebytové priestory a jeho príslušenstvo, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v nebytových priestoroch,
- nezaplatenie nájomného spojené s užívaním nebytových priestoroch po dobu 1 mesiaca.
- porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. V tejto zmluvy
- vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v nebytových priestoroch bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- prenechanie nebytových priestorov alebo jeho časti inému do podnájmu
- ak nájomca využíva nebytové priestory bez súhlasu prenajímateľa na iné účely.

Čl. VII.
Zánik nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v Zmluve.
2. Nájom nebytových priestorov pred uplynutím ukončenia platnosti zmluvy o prenájme môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou alebo porušovaním čl. V. a VI. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať nebytové priestory a odovzdať ich protokolárne prenajímateľovi. Nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa nebytové priestory uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII.
Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o prenájme budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu nebytových priestorov, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z.. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo, dátum narodenia, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je protokol o prevzatí nebytových priestorov.

V Bošáci dňa .....

Prenajímateľ **Nájomca**

....

Bc. Jozef Mihala **Ivan Kozáček**

starosta obce Bošáca

Príloha č. 1

Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

I.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

	Obec Bošáca
	zastúpená starostom obce Bc. Jozef Mihala
Sídlo :	Bošáca 257, 913 07 Bošáca
IČO:	00311430
DIČ:	202 1091358

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:	**Ivan Kozáček**
Narodená:	
Rodinný stav:	
Trvalý pobyt:	
Rodné číslo:	

spísali tento Protokol o prevzatí resp. odovzdaní predmetu nájmu v súlade so Zmluvou o prenájme nebytových priestorov č. 80/2026 spísanej dňa 31.8.2026.

II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ preberá od nájomcu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu a nachádzajú sa na parcele č. 14678/2 v katastrálnom území obce Bošáca. Celková plocha nebytových priestorov je 40 m².

III.

Technický passport bytu

Súčasťou nebytových priestorov sú:

Vybavenie nebytových priestorov	Skutočný stav (ks)
Základná biela farba stien	-
Dlažba	-
Vykurovanie	-
Dvere	
Sprchový kút	
WC	
Umývadlo s batériou	
Radiátor	
Kuchynská linka	
Kuchynský drez	
Elektrický varič	

IV.

Stav meračov energií v deň prevzatia predmetu nájmu

studená voda	.....	m^3	
teplá voda	.....	m^3	
merač tepla	.....	kWh / MWh / GJ	*nehodiace sa prečiarknuť
elektrická energia	250	kWh	
č. elektromeru	.....		
plyn:	1374	m^3 / kWh	*nehodiace sa prečiarknuť

V.

Nedostatky v predmete nájmu zistené prenajímateľom pri preberaní nebytových priestorov

.....

.....

.....

.....

.....

VI.

Nájomca prevzal od prenajímateľa kľúče

kľúč od:	v počte
hlavný vchod	2
.....	.....
.....	.....
.....	.....

V Bošáci dňa .....

Prenajímateľ: Nájomca:

....

Bc. Jozef Mihala **Ivan Kozáček**

starosta obce Bošáca

Príloha č. 2

Drobné opravy súvisiace s užívaním nebytových priestorov

A. Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, výlievky, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepadového ventilu,
- oprava batérie,
- oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- výmena tesnenia,
- výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- zabrúsenie padákového sedla,
- výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

- oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- výmena prívodného kábla alebo hadice,
- výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- čistenie,
- vykonávanie ochranných náterov,
- oprava výhrevnej patróny,
- oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

- Oprava individuálnych meračov spotreby tepla.

F. Etážové kúrenie:

- oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,

- oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- vykonávanie ochranných náterov,
- oprava dvierok,
- výmena roštu,
- výmena dymových rúr,
- utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

G. Chladiace zariadenie:
- výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- mazanie a čistenie motora a kompresora,
- výmena tesnenia,
- výmena rozbehového kondenzátora,
- výmena hnacieho remeňa,
- nastavenie termostatu,
- oprava, výmena prívodového kábla.

H. Kovanie a zámky:
- Oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

I. Okná a dvere:
- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:
- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m2,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:
- oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- oprava plátna,
- výmena šnúry,
- oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
- oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- spojenie líšt, výmena pliešku,
- oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- výmena pier na železných roletách.

L. Domáce telefóny:
- oprava, výmena telefónnej šnúry,
- mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
- nastavenie domáceho telefónu.