Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: názov: **Obec Zemianska Olča**
sídlo: Hlavná 26, 946 14 Zemianska Olča
IČO: 00 306 720 DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s. IBAN: SK32 5600 0000 0009 0316 0013
zastúpená: Ivan Válek, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ")

a
nájomca: názov: **OUCHA s.r.o.**
sídlo: Hlavná 583/26, 946 14 Zemianska Olča
IČO: 56808739
zastúpená: Ivan Válek, konateľ spoločnosti
(ďalej len „nájomca")

uzatvárajú dnešného dňa v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle §720 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka a v zmysle zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov:

Čl.I
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom **nebytového priestoru miestnosti č. 1.10, 1.11, 1.12 a 1.01 a** a súvisiacich spoločných priestorov č. 1.06, 1.07, 1.08 a 1.09 (soc. miestnosti) v podiele ¼, **nachádzajúcich sa na 1NP objektu Miestneho kultúrneho strediska** so súpisným číslom 759, na adrese Zemianska Olča, ul. Námestie Hrdinov 759/32, vo vlastníctve obce, ležiacom na pozemku parc. číslo KNE 591/1 , k.ú. Zemianska Olča, vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno na LV č.1866 a na pozemku parc. číslo KNE 590/6 , k.ú. Zemianska Olča, vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno na LV č.1805 **o podlahovej ploche 50,37 m2**, (ďalej len „predmet nájmu"), vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
2. Nájomca je registrovaným sociálny podnikom vo výhradnom vlastníctve obce Zemianska Olča. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi na základe tejto nájomnej zmluvy a v súlade s ňou prenájom predmetu nájmu ako investičná pomoc registrovanému sociálnemu podniku podľa § 17 ods. 1 písm. f) zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva obce Zemianska Olča č. 10/2026 zo dňa 19.2.2026. Hodnota obvyklého nájmu stanovená znaleckým posudkom je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (Znalecký posudok).
3. Priestor sa prenajíma ako nezariadený.

Čl.II
Účel nájmu a predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu k používaniu predmet nájmu nájomcovi výlučne **za účelom prevádzkovania kvetinárstva.**
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi za používanie predmetu nájmu cenu nájmu a cenu za služby spojené s prenájmom podľa čl. IV tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený prevádzkovať činnosť, ktorá je uvedená v bode 1. tohto článku.

4. Nájomca sa zaväzuje zahájiť prevádzkovanie činnosti najneskôr do uplynutia **1** mesiaca od dátumu odovzdania predmetu nájmu do používania. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať činnosť v otváracích hodinách podľa otváracích hodinách odsúhlasených obcou podľa príslušného oznámenia obci. Zmena otváracích hodín je možná len so súhlasom prenajímateľa alebo pokiaľ tomu bránia legislatívne prekážky. Nájomca bez omeškania oznámi takúto skutočnosť prenajímateľovi spolu so zmenenými otváracími hodinami.

Čl.III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 1.3.2026 do 31.12.2035.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ prenajímateľ bude mať záujem predmet nájmu ďalej prenajímať a nájomca požiada o predĺženie doby nájmu najneskôr do 3 mesiacov od termínu ukončenia doby nájmu podľa bodu 2. tohto článku nájomca má prednostné právo na prenájom priestoru. Pokiaľ nájomca o predĺženie nájmu v lehote podľa prechádzajúcej vety nepožiada alebo dodatok o predĺžení nájomnej zmluvy do 2 mesiacov pred dátumom ukončenia nájomného vzťahu nepodpíše, dohodnuté prednostné právo sa stráca.

Čl. IV

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného za predmet prenájmu vo výške **67,92 eur mesačne**.
2. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku neobsahuje poplatky za služby spojené s nájmom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu, ktoré budú predmetom vyúčtovania, nasledovne:
   - elektrická energia: 33,33 eur mesačne
   - plyn / vykurovanie: 19,33 eur mesačne
   - vodné a stočné: 5,00 eur mesačne
   - upratovanie: 5,00 eur mesačne

   celkom poplatky spojené s nájmom: **62,66 eur** mesačne.

   Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb najmenej 1 x ročne, najneskôr do 60 dní po ukončení kalendárneho roka. Prenajímateľ nezabezpečuje v predmete nájmu ďalšie služby (upratovanie vlastných priestorov, telekomunikačné služby, ..), tieto si zaisťuje nájomca priamo, na vlastné náklady.
3. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku a poplatky spojené s predmetom nájmu podľa bodu 2. tohto článku sa zaväzuje nájomca mesačne riadne hradiť **najneskôr do 10-teho kalendárneho dňa bežného mesiaca** prevodom v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška dohodnutého nájomného podľa bodu 1. tohto článku sa automaticky upraví, v rozsahu zmeny indexu spotrebiteľských cien vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky (inflácia) pokiaľ táto kumulovane od poslednej zmeny prekročí 10 %. Zmenu ceny nájmu oznamuje prenajímateľ nájomcovi písomne a je účinná od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení oznámenia.
5. Paušálne poplatky za služby spojené s predmetom nájmu podľa bodu 2. tohto článku môže prenajímateľ jednostranne upraviť, na základe vyúčtovania skutočných spotrebovaných množstiev a prenajímateľ je povinný zmenu písomne oznámiť nájomcovi, najneskôr 1

kalendárny mesiac pred zmenou výšky poplatkov. Oznámenie musí obsahovať priloženú kalkuláciu alebo odôvodnenie zmeny.

Čl.V
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že sa zo stavom predmetu prenájmu pred podpisom zmluvy zoznámil, a že ho preberá na základe preberacie protokolu, tak ako leží a stojí.
2. Nájomca je povinný využívať predmet prenájmu len na účel nájmu vymedzený v čl. II odst.1, do predmetu nájmu povoliť len vstup zákazníkom alebo svojim obchodným partnerom, prípadne osobám, ktorých prítomnosť súvisí činnosťou nájomcu podľa účelu nájmu. Nájomca je zároveň zodpovedný, aby tieto osoby primerane dodržovali povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce nájomcovi a zodpovedá za škody, ktoré tieto osoby na predmete nájmu alebo spoločných priestoroch prenajímateľovi spôsobili.
3. Nájomca bude prevádzkovať činnosť podľa účelu nájmu najviac v prevádzkovej dobe objektu a to najviac denne od 7:30 do 20:00, v sobotu od 7:30 do 14:00, v nedeľu zatvorené. Zmena otváracích hodín nad rámec uvedeného prevádzkového času objektu je možná len s písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ zmena nevyplýva z platnej legislatívy - v takomto prípade je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti a o zmenených otváracích hodinách.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do prenájmu alebo do užívania tretej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať v zmysle platných zákonov a nariadení, špeciálne je povinný dodržiavať zásady bezpečnosti práce, protipožiarnej ochrany a odpadového hospodárstva. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s protipožiarnymi predpismi platnými pre objekt, bude ich dodržiavať a s týmito oboznámi svojich zamestnancov a zaistí ich dodržovanie aj všetkými osobami, ktoré do predmetu nájmu v súvislosti s jeho činnosťou vstúpia.
6. Náklady na ďalšie uspôsobenie predmetu nájmu po prevzatí pre účely nájmu hradí nájomca.
7. Nájomca sa zaväzuje o predmet nájmu riadne starať, uchovávať ho v čistote a využívať predmet nájmu tak resp. prijať také opatrenia, aby na ňom nedochádzalo k neprimeranému opotrebeniu alebo poškodeniam.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy, ktorých celková hodnota neprekročí 100 eur zaistí sám a na vlastné náklady nájomca. V prípade potreby opráv, ktorých celková hodnota je vyššia ako 100 eur je nájomca takúto skutočnosť oznámiť bez omeškania prenajímateľovi, ktorý uvedenú opravu zaistí alebo odsúhlasí opravu nájomcom na náklady prenajímateľa. Pokiaľ prenajímateľ odstraňovanie vzniknutých vád nezaháji najneskôr do 3 pracovných dní od ich nahlásenia nájomcom je oprávnený nájomca opravu zaistiť sám, na náklady prenajímateľa.
9. V prípade stavu predmetu nájmu, ktorý bráni nájomcovi využívať predmet nájmu úplne (alebo čiastočne) náleží nájomcovi zľava na nájomnom podľa čl. IV odst. 1 v úplnej (alebo primeranej čiastočnej) výške za každý začatý kalendárny deň obmedzenia využívania predmetu nájmu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade stavu predmetu nájmu, ktoré obmedzujú využívaniu predmetu nájmu nájomcom a ktorých odstránenie prenajímateľ zahájil bez omeškania nebude nájomca požadovať od prenajímateľa náhradu škody vyplývajúcu z výpadku príjmov.
11. Nájomca je oprávnený robiť stavebné zmeny alebo zriaďovať stavby na predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Písomnému súhlasu prenajímateľa podlieha aj umiestňovanie reklamných predmetov alebo iných dizajnových prvkov do okna, na dvere alebo spoločných priestoroch objektu. Náklady na takto povolené stavebné zmeny znáša nájomca.

12. Prenajímateľ prehlasuje, že má v dobe podpísania nájomnej zmluvy objekt, v ktorom je aj predmet nájmu, ako nehnuteľnosť, a prípadne hnuteľné veci, ktoré sú predmetom nájmu poistené a bude takúto zmluvu udržovať po celý čas platnosti zmluvy. Nájomca si je vedomý, že vlastné hnuteľné veci - zariadenie, inventár alebo tovar - umiestnené v predmete nájmu nie sú touto poistnou zmluvou poistené a prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré živelnou pohromou alebo udalosťou na objekte nájomcovi môžu vzniknúť, pokiaľ si také poistenie nájomca nedohodne sám.
13. Nájomca je povinný po celú dobu prenájmu mať platné poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prenajímateľovi svojou činnosťou a činnosťou osôb spojených s jeho podnikateľskou činnosťou s poistnou sumou minimálne vo výške 100.000 eur. Doklad o tomto poistení je oprávnený kedykoľvek prenajímateľ vyžiadať na nahliadnutie.
14. Prenajímateľ môže vstúpiť do predmetu nájmu len so súhlasom nájomcu; to neplatí, ak ide o odstránenie stavov, keď hrozí vznik ďalších škôd na živote, zdraví alebo majetku. V takom prípade vstupuje prenajímateľ do predmetu nájmu v prítomnosti svedka, len na nevyhnutnú dobu a bezodkladne informuje o vzniknutej situácii nájomcu.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa o havarijných stavoch, ktoré môžu ohroziť život zdravie alebo majetok a do doby príchodu prenajímateľa je povinný uskutočniť opatrenia, aby takýmto škodám zabránil.
16. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu najneskôr 3 dni pred zahájením plánovaných udržiavacích alebo rekonštrukčných prác na predmete nájmu alebo na objekte, ktoré by znemožnili alebo obmedzili prevádzku služieb prevádzkovaných nájomcom v predmete nájmu. Pokiaľ doba obmedzení alebo znemožnenie využívania predmetu nájmu nájomcom presiahne 2 hodiny je prenajímateľ takúto skutočnosť oznámiť nájomcovi aspoň 14 dní pred ich zahájením. Oznamovanie podľa tohto bodu sa nevzťahuje na odstraňovanie havarijnej situácie podľa bodu 14. a 15. tohto článku alebo na opravy nahlásené nájomcom podľa bodu 8. tohto článku.
17. Pre odovzdanie predmetu nájmu pri ukončení doby nájmu je povinný nájomca vyzvať prenajímateľa k protokolárnemu odovzdaniu najmenej 3 pracovné dni pred termínom odovzdania, tak aby odovzdanie predmetu nájmu bolo najneskôr v posledný deň ukončenia doby nájmu. Pokiaľ tak nájomca neurobí, je povinný uhradiť zmluvnú pokutu prenajímateľovi, na základe jeho výzvy, vo výške 10 eur za každý deň omeškania.
18. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu čistý a prázdny resp. s predmetmi, ktoré boli súčasťou predmetu nájmu pri odovzdaní, v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie. Prípadné preukázateľné náklady prenajímateľa na uvedenie odovzdaného predmetu nájmu do stavu podľa prechádzajúcej vety je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť, na základe výzvy prenajímateľa.
19. Nájomca výslovne prehlasuje, že si je vedomý, že objekt bol pred odovzdaním rekonštruovaný aj s použitím prostriedkov z fondov EÚ a podľa platnej zmluvy prenajímateľa o nenávratnom finančnej pomoci nie je možné zasahovať do komponentov, ktoré boli predmetom rekonštrukcie, a to predovšetkým: fasády objektu, výplní okien a dverí, kúrenia, elektroinštalácie, svietidiel a podlahy.

Čl.VI
Ukončenie zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou na dobu určitú končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu písomnou dohodou zmluvných strán.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné vypovedať zo zákonných dôvodov a aj ktoroukoľvek zmluvnou stranou bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota, v prípade výpovede ktoroukoľvek zmluvnou stranou, podľa predchádzajúceho bodu tohto článku je **6 mesačná** a začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho dňu doručenia výpovede druhej strane.
5. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, v prípade, ak nájomca nezahájil prevádzkovanie činnosti ani do 30 dní od prevzatia nájmu. V takomto prípade odstúpenia sa táto zmluva ruší od počiatku a odstupujúca zmluvná strana má nárok na náhradu vzniknutej priamej škody.

Čl.VII
Ďalšie zmluvné dojednania

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pokiaľ nájomca nevyzve prenajímateľa k odovzdaniu predmetu nájmu pri vrátení premetu nájmu a nedôjde k odovzdaniu predmetu nájmu nájomcom v zmysle čl. V ods. 18 ani do 15 dní od dňa ukončenia doby nájmu je oprávnený prenajímateľ protokolárne vstúpiť do predmetu prenájmu v prítomnosti aspoň dvoch svedkov, predmety v majetku nájomcu previezť a uskladniť. O tomto vyhotoví prenajímateľ zápisnicu, ktorú doručí nájomcovi. Náklady za protokolárne späť vzatie predmetu nájmu a náklady na skladovanie majetku nájomcu je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa prenajímateľovi uhradiť.
2. Obe zmluvné strany prehlasujú, že sankciami a poplatkami uvedenými v tejto zmluve nie sú dotknuté práva zmluvných strán na náhradu škody spôsobenej druhej strane, ktorá nebola pokrytá prípadným plnením z poistenia niektorej strany, pokiaľ to nie je v tejto zmluve výslovne uvedené. Zmluvné strany sa však dohodli, že nároky na úhradu ušlého zisku, ktoré z tohto zmluvného vzťahu môžu vyplynúť, nebudú od druhej strany požadovať.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenú dňom prevzatia adresátom alebo dňom jej vrátenia odosielateľovi v prípade jej neprevzatia, ak táto bola adresovaná na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola počas trvania zmluvného vzťahu oznámená druhej strane písomne.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou na základe rokovania zmluvných strán.
5. V prípade, že sa ukáže niektoré z ustanovení tejto zmluvy za neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné sa zmluvné strany dohodli, že zmluva v tomto prípade nie je neplatná ako celok a sa zaväzujú dané ustanovenie bezodkladne nahradiť v zmysle bodu 4. tohto článku novým platným ustanovením.

Čl.VIII
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu. Zmeny k tejto zmluve je možné dohodnúť len číslovanými písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, , pokiaľ to v tejto zmluve nie je uvedené inak.
2. Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle obce.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, jej ustanoveniam rozumejú a táto predstavuje ich slobodnú vôľu.

Prílohy: Obvyklá hodnota nájmu stanovená znaleckým posudkom.

V Zemianskej Olči dňa 20.2.2026

OUCHA s.r.o. (3)
Hlavná 583/26, Zemianska Olča
IČO: 56 808 739, IČ DPH: SK2122450231
registrovaný sociálny podnik

[redacted]

Ivan Válek, starosta obce
za prenajímateľa

[redacted]

Ivan Válek, konateľ spoločnosti
za nájomcu