

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov č. 1/2026

ktorú uzavreli v ďalej uvedený deň

obec Rosina

so sídlom Rosina č. 167, 013 22 Rosina
IČO: 00 647 519
DIČ: 2020638917
bankové spojenie prostredníctvom VÚB, a.s., č. ú. 20228432/0200
IBAN: SK75 0200 0000 0000 2022 8432
v mene ktorej koná Ing. Jozef Machyna, *starosta obce*

ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

Mgr. Katarína Machynová - EduAut

s miestom podnikania Rosina č. 1144, 013 22 Rosina
IČO: 57 301 441
DIČ: 1044911593
IBAN: SK62 0200 0000 0071 8033 9053

Zapísaná Okresným úradom Žilina v živnostenskom registri pod č.j. 580-84278

ako „nájomca“ na strane druhej

t a k t o :

I. Úvodné ustanovenia

- I.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytového priestoru, ktoré sa prenajímateľ zaviazal nájomcovi prenajímať na účel individuálne a skupinové špeciálnopedagogické intervencie (terapie) pre deti s poruchou autistického spektra (ďalej len „PAS“), individuálne a skupinové logopedické intervencie (terapie) zamerané na rozvoj komunikačných schopností u neurotypických detí a detí s PAS, odborné poradenstvo pre rodičov detí s PAS, odborné školenia k problematike autizmu diferenciálna diagnostika PAS o výmere 52,00 m², nachádzajúceho sa v budove „Zdravotného strediska a hasičskej zbrojnice“ v obci Rosina na adrese Rosina č. 464, 013 22 Rosina. K nebytovému priestoru v zmysle predchádzajúcej vety náležia dva kancelárske priestory, chodba a WC, nachádzajúce sa pri kancelárskych priestoroch.
- I.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory špecifikované v bode I.1., t.j. dva kancelárske priestory a spoločné priestory (ďalej len „predmet nájmu“), na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve.
- I.3. Nájomca sa zaväzuje za užívanie premetu nájmu platiť dohodnuté nájomné.

II. Účel nájmu

- II.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na účely výkonu svojej činnosti spočívajúcej v poskytovaní mimoškolskej vzdelávacej činnosti a v poskytovaní služieb osobného charakteru. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať spôsobom a na účely, na ktoré je predmet nájmu určený.

III. Nájomné

- III.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške 188,73 € (slovom: jednototridsaťšesť euro) mesačne.
- III.2. Nájomné je splatné vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje kalendárny mesiac, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- III.3. Nájomné zahŕňa úhrady a poplatky za plnenia (služby) spojené s užívaním predmetu nájmu v rozsahu vykurovanie (58,00 €), voda (3,21 €), elektrická energia (21,00 €), odvoz odpadu (2,27 €) a upratovanie (52,25 €). Všetky ostatné plnenia a služby si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.
- III.4. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v časti za užívanie priestorov (t.j. v časti 52,00 €) raz ročne podľa miery inflácie spotrebiteľských cien zistenej z údajov publikovaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné v zmysle tohto bodu vzniká prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene nájomného v zmysle tohto bodu písomne upovedomený.
- III.5. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v časti poplatkov za plnenia (služby) spojené s nájomom (t.j. v časti 136,73 €) v prípade, ak dôjde k preukázateľnému zvýšeniu cien týchto služieb a plnení zo strany ich dodávateľov. Zvýšenie sa vykoná vo výške, v akej sa zvýšili ceny služieb a plnení zo strany dodávateľov. Zvýšenie možno vykonať aj čiastkovo, ak dôjde k zvýšeniu čo i len jednej zložky tejto časti nájomného v zmysle bodu III.3. Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné v zmysle tohto bodu vzniká prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene nájomného v zmysle tohto bodu písomne upovedomený.

IV. Práva a povinnosti nájomcu

- IV.1. Nájomca sa zaväzuje:
- IV.1.1. predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel a v súlade s touto zmluvou,
 - IV.1.2. neprenechať predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - IV.1.3. platiť nájomné podľa tejto zmluvy,

- IV.1.4. udržiavať v predmete nájmu poriadok a čistotu, neznečisťovať okolie objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, bez súhlasu prenajímateľa v okolí tohto objektu neskladovať ani neukladať žiadne veci.
- IV.2. Nájomca sa ďalej zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby:
- IV.2.1. jeho zavinením nevznikli v predmete nájmu, na stavbe, v ktorej sa nachádza, alebo na jej spoločných častiach, príslušenstve a zariadení škody,
- IV.2.2. umožnil vlastníkovi stavby riadne vykonávať svoje práva,
- IV.2.3. riadne požíval plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu,
- IV.2.4. neobmedzoval ostatných nájomcov a užívateľov stavby, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
- IV.3. Drobné opravy spojené s bežným opotrebovaním predmetu nájmu, ako aj náklady na bežnú údržbu, uhrádza nájomca zo svojho bez nároku na ich náhradu. Zmluvné strany sa dohodli, že na určenie rozsahu drobných opráv sa použije príloha č.1 nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, v ostatných prípadoch platí, že drobnou opravou je oprava predmetu nájmu alebo jeho príslušenstva alebo súčastí, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 150,00 €. Bežnou údržbou sa rozumejú údržbové práce obvykle vykonávané pri dlhšom užívaní, napríklad maľovanie, oprava podlahy, obloženia stien, vstavaného nábytku, dverí, okien a pod.
- IV.4. Opravy presahujúce hranicu drobnej opravy alebo bežnej údržby je povinný nájomca bez meškania nahlásiť prenajímateľovi, ktorý zabezpečí ich realizáciu. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na vykonanie opráv všetku súčinnosť. V prípade, že prenajímateľ do 14 dní odo dňa ohlásenia potreby nezabezpečí potrebné opravy, je nájomca oprávnený vykonať ich na vlastné náklady, súčasne má právo náhradu týchto nákladov uplatniť si voči prenajímateľovi; toto právo zaniká, ak si náhradu neuplatní v lehote do 1 mesiaca odo dňa ich vzniku. Právo na náhradu nákladov vzniká nájomcovi len za predpokladu, že vznik týchto nákladov a ich výšku riadne preukáže a súčasne ak pôjde o obvyklé a účelne vynaložené náklady. Nájomca nemá právo náhradu nákladov jednostranne započítať so splatným nájomným ani inými úhradami podľa tejto zmluvy.
- IV.5. Nájomca nie je oprávnený realizovať v predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné úpravy s trvalým vplyvom, alebo úpravy meniace charakter predmetu nájmu, prípadne úpravy potrebné na výkon dohodnutej činnosti nájomcu podľa tejto zmluvy, bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemá nárok na náhradu žiadnych nákladov v súvislosti so zmenami alebo úpravami predmetu nájmu, pokiaľ vo svojom písomnom súhlase prenajímateľ výslovne neuvedie inak. Ak úpravy nájomca zrealizuje v rozpore s týmto ustanovením, na výzvu prenajímateľa je povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, to všetko na vlastné náklady.
- IV.6. Ak dôjde ku zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich podmienky výkonu činnosti nájomcu, najmä ak sa zmenia hygienické predpisy a obdobné normy, a ak v súvislosti s takouto zmenou vznikne nájomcovi povinnosť vykonať úpravy predmetu nájmu, napríklad nainštalovať nové zariadenia, upraviť podlahové plochy alebo nátery, používať iný druh technológie alebo iné prevádzkové postupy alebo zaviesť iné opatrenia a pod., je nájomca povinný realizovať takéto zmeny výlučne na svoje náklady bez nároku na ich náhradu prenajímateľom. Aj v tomto prípade je nájomca povinný postupovať v súlade s ostatnými ustanoveniami tejto zmluvy a na takéto zmeny si vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa. Prenajímateľ nie je oprávnený neudelieť súhlas, ak potreba úprav

vyplýva zo zmeny právnych predpisov a nezasahuje podstatných spôsobom do budovy, kde sa predmet nájmu nachádza.

- IV.7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu. Je povinný predovšetkým dodržiavať všetky predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj iné predpisy, ktoré upravujú jeho povinnosti a výkon jeho činnosti, tak, aby nedošlo k žiadnej ujme na zdraví alebo majetku osôb. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky činnosti a prijať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie dodržiavania povinností podľa tohto bodu. Za vykonanie takých činností a prijatie opatrení nájomca zodpovedá. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi aj za škodu na predmete nájmu, ktorú spôsobia osoby, ktoré sa budú nachádzať v predmete nájmu z dôvodu návštevy, spolupráce s nájomcom alebo využívania služieb nájomcu.
- IV.8. Nájomca je povinný po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti všetky povolenia a oprávnenia potrebné na výkon činností, na ktoré si predmet nájmu prenajíma. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu, ktorá mu tým vznikne.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

- V.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy za podmienok v nej stanovených.
- V.2. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do verejnosti neprístupných častí predmetu nájmu na účel kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy, ak bude mať za to, že je to nevyhnutné pre riadne plnenie alebo preverenie plnenia podmienok určených touto zmluvou, a to len v prítomnosti nájomcu po jeho predchádzajúcom upozornení; upozornenie ani prítomnosť nájomcu sa nevyžaduje len v prípade, ak hrozí bezprostredný vznik škody na živote, zdraví alebo majetku z dôvodu havarijnej situácie. O každom vstupe bez prítomnosti nájomcu podľa tohto ustanovenia zmluvy je povinný prenajímateľ upovedomiť nájomcu, a to bez zbytočného odkladu po vykonaní vstupe.
- V.3. Prenajímateľ je povinný v predmete nájmu vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy alebo právneho predpisu povinný vykonať nájomca. Opravu je povinný vykonať v lehote podľa bodu IV.4. tejto zmluvy; to neplatí, ak je preukázateľná prekážka, ktorá vykonaniu opravy bráni. Pre taký prípad platí, že opravu je povinný vykonať bez zbytočného odkladu po tom, ako nastane situácia, ktorá umožní opravu vykonať.
- V.4. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu podľa tejto zmluvy strpieť umiestnenie obvyklého označenia ambulancie nájomcu v mieste predmetu nájmu. Všetky náklady spojené s umiestnením označenia znáša nájomca. Po ukončení nájmu je nájomca povinný označenie odstrániť a miesto, kde bolo umiestnené, uviesť do pôvodného stavu, to všetko na vlastné náklady. Umiestnenie, vzhľad, veľkosť a grafické spracovanie označenia, prípadne jeho osvetlenie, podliehajú odsúhlaseniu prenajímateľa, ktorý sa zaväzuje udelenie súhlasu bezdôvodne neodopierať.

VI. Trvanie a zánik nájmu

- VI.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.

- VI.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť písomnou dohodou zmluvných strán.
- VI.3. Nájom podľa tejto zmluvy možno skončiť jednostranne - písomnou výpoveďou v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po doručení výpovede.
- VI.4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca:
- VI.4.1. bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - VI.4.2. prenechá predmet nájmu do užívania inej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - VI.4.3. bude v omeškaní, hoci aj čiastočne, s poskytnutím akéhokoľvek peňažného plnenia, na ktoré je povinný podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - VI.4.4. vykoná v predmete nájmu úpravy v rozpore s touto zmluvou.
- VI.5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy:
- VI.5.1. ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie; to sa nevzťahuje na nespôsobilosť, ktorá bude vyvolaná zmenou všeobecne záväzných predpisov a aktov, ktoré upravujú povinnosti nájomcu, alebo ktoré majú vplyv na výkon činnosti nájomcu (napr. hygienické normy, právne predpisy, rozhodnutia a pod.),
 - VI.5.2. ak prenajímateľ poruší svoju povinnosť určenú zmluvou, a ani v primeranej dodatočnej lehote, nie kratšej ako 14 dní, od doručenia oznámenia nájomcu porušenie povinnosti neodstráni.
- VI.6. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného a odôvodneného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- VI.7. V deň skončenia nájmu, t.j. v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi do 17:00 hod. posledného dňa nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný záznam. V prípade, ak nájomca v predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa úpravy, tieto je nájomca povinný odstrániť a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ prenajímateľ nerozhodne inak. Výslovne sa dohodlo, že prenajímateľ nie je povinný nahradiť nájomcovi žiadne náklady vynaložené nájomcom na akékoľvek úpravy v predmete nájmu počas trvania tejto zmluvy, ibaže sa na to výslovne zaviazal vo vopred udelenom písomnom súhlase podľa bodu IV.5.

VII. Osobitné ustanovenia

- VII.1. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že nájomcovi je stav predmetu nájmu dôkladne známy. Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom stojí a leží.
- VII.2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% mesačného nájomného za každý aj začatý deň omeškania povinnosti riadne a včas zaplatiť dohodnuté nájomné podľa tejto zmluvy.

VIII. Hospodárenie s majetkom obce a obchodná verejná súťaž

- VIII.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že obec Rosina je pri nakladaní so svojím majetkom viazaná ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zásadami hospodárenia s majetkom obce a ostatnými vnútornými predpismi obce, upravujúcimi hospodárenie s majetkom obce.
- VIII.2. Túto zmluvu a prenájom majetku obce z nej plynúci schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Rosina Uznesením č. 80/2025.

IX. Odovzdanie predmetu nájmu

- IX.1. Prvým dňom nájmu je prvý deň platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
- IX.2. Zmluvné strany sa dohodli, že upúšťajú od osobitného odovzdania predmetu nájmu nájomcovi, nakoľko štatutárny zástupca nájomcu predmet nájmu dosiaľ užíval ako nájomca a predmet nájmu je teda nájomcovi dôkladne známy. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný prvým dňom nájmu.

X. Záverečné ustanovenia

- X.1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má účinnosť originálu, a z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
- X.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia v súlade s osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom.
- X.3. Táto zmluva môže byť menená a doplňovaná len písomnými, riadne očíslovanými a obomi zmluvnými stranami odsúhlasenými dodatkami, ak z jej ustanovení nevyplýva inak.
- X.4. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- X.5. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu stalo alebo ukázalo ako neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, s výnimkou tých ustanovení, ktoré nemôžu byť oddelené od zvyšnej časti zmluvy z dôvodu jej povahy, predmetu, alebo okolností, za ktorých bola táto zmluva uzavretá, ostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré nie sú neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, v platnosti a účinnosti. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia sa na vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú aplikovať ustanovenia právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré čo možno najviac zodpovedajú úmyslu zmluvných strán prejavenej pri podpisovaní zmluvy.
- X.6. Ak podľa ustanovení tejto zmluvy má niektorá zo zmluvných strán povinnosť alebo oprávnenie doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, alebo ak takáto povinnosť vyplýva zmluvnej strane z právneho predpisu, bude takáto písomnosť doručovaná doporučeným listom alebo osobne zmluvnými stranami na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak zmluvná strana odmietne prevzatie takto doručovanej písomnosti, alebo ak takáto

písomnosť bude vrátená odosielateľovi, bude sa považovať za doručení uplynutím siedmeho dňa od jej odoslania, a to aj v prípade, ak sa adresát o doručovaní nedozvedel. V prípade osobného doručovania sa za deň odoslania považuje deň, keď preukázateľne došlo k úkonu osobného doručovania. Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu o zmene údajov na doručovanie písomností. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je na ťarchu zmluvnej strany, ktorá svoju povinnosť porušila.

- X.7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené plniť práva a povinnosti podľa tejto zmluvy, túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich vôľa je slobodná a vážna, prejavy vôle sú určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany rovnako prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, rozumejú mu a súhlasia s ním, na znak čoho ju podpisujú.

Prenajímateľ

Nájomca

V Rosine dňa 07.01.2026

V Rosine dňa 07.01.2026



obec Rosina
Ing. Jozef Machyna, *starosta obce*

Mgr. Katarína Machynová - EduAut