ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami
(ďalej aj len „**Zmluva o nájme nebytových priestorov**")

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:
Na jednej strane:

Obchodné meno	:	**Obec Báhoň**
Sídlo	:	SNP 65, 900 84 Báhoň
IČO	:	00 304 654
DIČ	:	2020662017
Bankové spojenie	:	PRIMA banka Slovensko a.s.. pobočka Pezinok IBAN SK69 5600 0000 0066 0134 5001
Oprávnený konať	:	Ing. Ivan Patoprstý, starosta

(ďalej len „**Prenajímateľ**")

A na druhej strane :

Obchodné meno	:	**Bohumil Rakús**
Dátum narodenia	:	[redacted]
Bytom	:	[redacted]
Bankové spojenie	:	.....

(ďalej len „**Nájomca**")
(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj len „**Zmluvné strany**" a jednotlivo aj len „**Zmluvná strana**")
(ďalej táto zmluva o nájme nebytových priestorov ďalej aj len „**Zmluva**")

zmluvu o nájme nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1. Prenajímateľ má vo svojom výlučnom vlastníctve nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. 851 vedenom Okresným úradom Pezinok, okres: Pezinok, obec: Báhoň, katastrálne územie: Báhoň, a to

- nebytový priestor – garáž „A" s celkovou podlahovou plochou **22 m²**, vyznačený na priloženom pôdoryse a nachádzajúci sa v budove Základnej školy, súp. č. 137, ktorá je postavená na pozemku parcely registra "C" s parcelným číslom 95/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3731 m² (ďalej len „**Nebytový priestor**").

II. PREDMET ZMLUVY

2.1. Prenajímateľ odplatne za nájomné uvedené v čl. V tejto Zmluvy prenecháva do užívania Nebytový priestor Nájomcovi a Nájomca preberá Nebytový priestor do nájmu.

2.2. Prenajímateľ prenajíma Nebytový priestor v štandardnom vybavení. Pôdorys Nebytového priestoru tvorí prílohu tejto Zmluvy.

2.3. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený so stavom Nebytového priestoru, a že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.

by Anonymizer.sk

III. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

3.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 2 rokov, a to od 1.1.2027 do 31.12.2028.

3.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa, a to aj bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej dobe;
c) písomnou výpoveďou Nájomcu a to aj bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej dobe;
d) odstúpením od Zmluvy.

3.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy:

a) ak Nájomca užíva Nebytový priestor v rozpore so Zmluvou, najmä užíva Nebytový priestor na iný účel ako určený Zmluvou;
b) ak je Nájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou podľa Zmluvy o viac ako 15 (15) kalendárnych dní;

3.4. Odstúpenie od Zmluvy podľa tohto článku bodu 3.3. tejto Zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. Pre účely doručovania sa použijú ustanovenia čl. VIII tejto Zmluvy.

3.5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 10 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy Nebytový priestor vypratať a tento protokolárne odovzdať Prenajímateľovi. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa podľa tohto článku bodu 3.3. tejto Zmluvy je Nájomca povinný Nebytový priestor vypratať a tento protokolárne odovzdať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa odstúpenia od Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší niektorú z povinností uvedenú v tomto článku tohto bodu tejto Zmluvy, a to povinnosť vypratať Nebytový priestor a tento protokolárne odovzdať v lehotách uvedených vyššie, zaväzuje sa Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50,-€ za každý deň omeškania s vypratáním a/alebo protokolárnym odovzdaním Nebytového priestoru. Nárok na náhradu škody prevyšujúci výšku zmluvnej pokuty tým nie je dotknutý. Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry Prenajímateľa so splatnosťou štrnásť (14) dní, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľom.

3.6. Povinnosti pri zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný splniť na vlastné náklady, ktoré mu Prenajímateľ nie je povinný nahradiť.

3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zánikom tejto Zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia z povahy ktorých vyplýva, že majú zostať v platnosti aj po zániku Zmluvy najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, povinnosti Nájomcu vypratať a odovzdať Nebytový priestor a podobne.

IV. ÚČEL NÁJMU, STAVEBNÉ ÚPRAVY

4.1. Nebytový priestor je Nájomca oprávnený užívať výhradne pre svoju potrebu ako garáž. Nájomca nesmie zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor užívania Nebytového priestoru s právnymi predpismi.

4.2. S prihliadnutím na účel nájmu a tiež s prihliadnutím na skutočnosť, že Nebytový priestor Nájomca preberá vo vyhotovení štandard, nie je Nájomca oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy Nebytového priestoru (ďalej len „**Stavebné úpravy**") pokiaľ Prenajímateľ k vykonaniu Stavebných úprav neudelí Nájomcovi písomný súhlas.

4.3. Za predpokladu udelenia písomného súhlasu Prenajímateľa s vykonaním Stavebných úprav Nebytového priestoru podľa tohto článku bodu 4.2. tejto Zmluvy je Nájomca povinný zabezpečiť všetky povolenia a súhlasy nevyhnutné k vykonaniu Stavebných úprav. V prípade, že sa na Stavebné úpravy vyžaduje kolaudačné rozhodnutie, Nájomca je povinný predo dňom otvorenia prevádzky povinný predložiť Prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie

by Anonymizer.sk

vzťahujúce sa na Stavebné úpravy a súčasne oznámiť Prenajímateľovi výšku nákladov na Stavebné úpravy a tieto v prípade potreby aj riadne preukázať. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor prípravy, realizácie a užívania Stavebných úprav s právnymi predpismi, ani za ich rozpor s právami tretích osôb.

4.4. Nájomca je oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie Stavebných úprav, realizáciu Stavebných úprav a na povolenie na užívanie Nebytového priestoru so Stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil podľa tohto ustanovenia ani počas, ani po zániku tejto Zmluvy.

4.5. Pri realizácii drobných úprav Nebytového priestoru sa Zmluvné strany dohodli, že úpravy je Nájomca:

a) povinný vykonávať od kedy ich možno vykonávať v súlade s platnými právnymi predpismi (právoplatné stavebné povolenie alebo oznámenie stavebného úradu, ak postačuje ohlásenie);

b) vykonáva vo vlastnom mene, na vlastné náklady, riziko a vlastnú zodpovednosť.

4.6. Stavebné úpravy sa po ich ukončení zo strany Nájomcu stanú súčasťou stavby vo vlastníctve Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný, v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nahradiť Nájomcovi akékoľvek náklady, ktoré vynaložil na Stavebné úpravy, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený uplatňovať náklady na Stavebné úpravy do daňových výdavkov a plniť všetky zákonné povinnosti súvisiace s ich užívaním. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje, že nezvýši vstupnú účtovnú hodnotu Nebytového priestoru o hodnotu nákladov Stavebných úprav.

4.7. V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto článku bodu 4.1 až 4.6 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

5.1. Nájomné za užívanie Nebytového priestoru je stanovené dohodou Zmluvných strán nasledovne: 450 EUR /ročne, slovom štyristopäťdesiat eur za Nebytový priestor (ďalej len „Nájomné").

VI. SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

6.1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Nájomné jeden krát ročne najneskôr do 30.júna, za rok, za ktorý sa Nájomné platí. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného alebo jeho časti je úrok z omeškania dohodnutý vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

7.1. Prenajímateľ je povinný:

a) zabezpečiť pokojné a nerušené užívanie Nebytového priestoru Nájomcom;

b) zabezpečovať údržbu a opravy Nebytového priestoru, na ktorých vykonanie nie je povinný Nájomca;

c) poskytnúť Nájomcovi voľný, nerušený a neprerušovaný prístup do Nebytového priestoru.

7.2. Nájomca je povinný:

a) vykonávať bežnú údržbu a opravy Nebytového priestoru s nákladmi do 500 EUR bez DPH na jednotlivú údržbu alebo opravu na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu Nebytového priestoru viac ako v rozsahu bežného opotrebenia;

b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv alebo údržby Nebytového priestoru, ktoré má znášať Prenajímateľ;

by Anonymizer.sk

c) umožniť Prenajímateľovi v primeranej lehote vstup, kontrolu a prehliadku Nebytového priestoru, preskúmanie jeho stavu.

7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú pri kontrole Nebytového priestoru Prenajímateľom zistené porušenia záväzkov, vady, zlý stav alebo neoprávnené Stavebné úpravy Nebytového priestoru, za ktoré zodpovedá Nájomca, potom Nájomca na písomnú výzvu Prenajímateľa uskutoční bez zbytočného odkladu primerane k spokojnosti Prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca akékoľvek opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré bude Prenajímateľ požadovať. Pokiaľ Nájomca nesplní výzvu Prenajímateľa podľa tohto článku tohto bodu tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený do Nebytového priestoru vstúpiť a také opravy, práce, výmeny alebo odstránenia vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Nájomca uhradí Prenajímateľovi na požiadanie akékoľvek preukázateľné a dôvodné výdavky vzniknuté Prenajímateľovi, a to bez zbytočného odkladu odo dňa predloženia nákladov Prenajímateľa, ktoré mu vznikli v súvislosti s realizáciou prác, ktoré bol povinný vykonať Nájomca podľa tohto článku tohto bodu tejto Zmluvy.

7.4. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním Nebytového priestoru Nájomcom.

7.5. Nájomca je povinný udržiavať Nebytový priestor a jeho vybavenie v čistom stave. Upratovanie Nebytového priestoru je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu na svoje náklady Nájomca.

7.6. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

7.7. Nájomca berie na vedomie, že Nebytový priestor sa nachádza v budove Základnej školy. V tejto súvislosti sa Nájomca zaväzuje užívať Nebytový priestor tak, aby nenarušoval vyučovací proces. Zároveň nájomca berie na vedomie, že Nebytový priestor je povinný užívať tak, aby dodržiaval nočný kľud a pokiaľ je to možné, tak v čo najmenšom rozsahu rušil obyvateľov v rodinných domoch v bezprostrednej blízkosti, a to najmä, nie však výlučne, nerobením zbytočného neprimeraného hluku resp. vibrácií najmä v skorých ranných a podvečerných hodinách. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca bude užívať Nebytový priestor v rozpore s týmto článkom tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený ho vyzvať na nápravu tohto stavu a v prípade ak Nájomca neprestane užívať Nebytový priestor v rozpore s ustanovenia tejto Zmluvy ani po tejto výzve s poskytnutím primeranej lehoty na odstránenie tohto stavu nie kratšej ako 3 pracovné dni, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

VIII. DORUČOVANIE

8.1. Písomnosti sa považujú za doručené opačnej Zmluvnej strane pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, ich prevzatím, alebo tretím dňom po ich odoslaní poštou ako doporučená zásielka, ak boli odoslané písomne na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

9.1. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky Zmluvných strán.

9.2. Meniť alebo doplňať túto Zmluvu možno iba písomne, číslovaným dodatkom uzavretým medzi Nájomcom a Prenajímateľom.

9.3. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť a neúčinnosť iných ustanovení Zmluvy, ktorá zostáva ako celok naďalej platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie takým platným a účinným ustanovením, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.

9.4. Platba podľa Zmluvy sa považuje za vykonanú pripísaním na bankový účet oprávnenej Zmluvnej strany.

by Anonymizer.sk

9.5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ a jeden Nájomca.

9.6. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že si Zmluvu pred jej podpísaním prečítali a že bola uzatvorená po vzájomnom rokovaní na základe ich skutočnej a slobodnej vôle, nie v tiesni alebo za zjavne nevýhodných podmienok. Toto potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi pod Zmluvou.

Prenajímateľ
V Báhoni, dňa 4.11.2026

[redacted]

Obec Báhoň
Ing. Ivan Patoprstý, starosta

Nájomca
V Báhoni, dňa 4.11.2026

[redacted]

Bohumil Rakús

Prílohy:

1. **pôdorys nebytového priestoru – garáže A na mape**
2. **uznesenie č. 10/30/2026 zo dňa 14.10.2026**

by Anonymizer.sk


Báhoň (800481) 95/2
214/2
1.mája
64/2
64/3
60/3
527/25
150/27
137/3
5 m
by Aponymizer.sk