NÁJOMNÁ ZMLUVA NA NEBYTOVÉ PRIESTORY

Uzavretá podľa § 720 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ:

- Obec Dolný Badín
- Sídlo: Dolný Badín č. 16, 962 51 Čabradský Vrbovok
- IČO: 00648451
- DIČ: 2021120365
- Zastúpená: starostom/starostkou Obce Dolný Badín
- Ďalej len „Prenajímateľ"

NÁJOMCA:

- Badínci s.r.o.
- Sídlo: Dolný Badín 4, 962 51 Dolný Badín
- IČO: 57439842
- DIČ: 2122738068
- Zapísaná v Obchodnom registri: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 54877/S
- Štatutár: Vincent Kmeť
- Ďalej len „Nájomca"

I. PREDMET NÁJMU

Čl. 1 Opis priestorov

Predmetom nájmu sú nebytové priestory – **kuchyňa a jej príslušné sklady** nachádzajúce sa v budove **Kultúrneho domu v Dolnom Badíne** na:

- **Adresa:** Dolný Badín, Dolný Badín č. 16, k. ú. Dolný Badín

- **Parcela č.:** 61
- **List vlastníctva č.:** 124

Čl. 2 Hnuteľný majetok Prenajímateľa

Prenajímateľ odovzdá s priestormi aj hnuteľný majetok uvedený v **Protokole o odovzdaní hnuteľného majetku – Príloha č. 2**.

Nájomca je povinný:

- chrániť hnuteľný majetok Prenajímateľa pred poškodením a stratou,
- uskladniť ho bezpečne na mieste určenom Prenajímateľom,
- vrátiť ho Prenajímateľovi po skončení nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.

Nájomca zodpovedá za škodu na hnuteľnom majetku spôsobenú jeho vinou.

Čl. 3 Vybavenie kuchyne – vlastný majetok Nájomcu

Nájomca je oprávnený vybavovať priestory vlastným hnuteľným zariadením a technológiami potrebnými pre prevádzku. Po skončení nájmu je Nájomca oprávnený tieto veci demontovať a odviezť za podmienky, že tým nepoškodí nehnuteľnosť ani iný majetok Prenajímateľa.

II. ÚČEL NÁJMU

Čl. 4 Špecifikácia účelu

Priestory sa prenajímajú za účelom:

- Prípravy a výdaja jedál a nápojov formou cateringu pre podujatia a akcie organizované Nájomcom pre jeho zákazníkov.
- V priestore je umožnená príprava jedál a nápojov aj pre kultúrne, spoločenské, komunitné a iné podujatia organizované Obcou Dolný Badín, avšak len v rozsahu podľa osobitnej dohody zmluvných strán.
- Nie je prípustné prevádzkovať priestory ako trvalú reštauračnú alebo inú gastronomickú prevádzku s voľným vstupom verejnosti bez osobitného súhlasu Prenajímateľa.

Čl. 5 Sála kultúrneho domu

Nájomca si **sálu kultúrneho domu** prenajíma osobitne, na základe samostatných zmlúv na jednotlivé akcie s Prenajímateľom. Sála nie je súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný:

- koordinovať termíny použitia sály s Prenajímateľom vopred,
- dodržiavať harmonogram a povinnosti stanovené v jednotlivých zmluvách na prenájom sály.

III. DOBA NÁJMU

Čl. 6 Doba trvania zmluvy

Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 10 rokov** od dňa jej účinnosti (dňa podpisu oboma stranami).

- **Počiatočný deň nájmu:** 10.03.2026
- **Konečný deň nájmu:** [10 rokov od počiatočného dňa]

Čl. 7 Opcia na predĺženie

Nájomca má **právo požiadať o prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy** na ďalších 10 rokov. Túto opciu musí oznámiť Prenajímateľovi **najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby tejto zmluvy**.

Prenajímateľ sa zaväzuje rokovať s Nájomcom v dobrej viere o podmienkach novej zmluvy. Konečné rozhodnutie o uzavretí novej zmluvy je však v právomoci Zastupiteľstva Obce Dolný Badín.

IV. NÁJOMNÉ A SLUŽBY

Čl. 8 Výška nájomného a úhrady služieb

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom režime platenia úhrad spojených s nájmom a energiami:

1. Prechodné obdobie (od 10.3.2026 do 30.6.2026):

V tomto období sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi paušálnu sumu vo výške 100 EUR mesačne. Táto suma je konečná a zahŕňa v sebe nájomné aj úhradu všetkých energií a služieb (elektrina, voda, odpady a pod.).

2. Štandardné obdobie (od 1.7.2026 do skončenia nájmu):

Výška mesačného nájomného, ako aj výška a spôsob výpočtu zálohových platieb za energie a služby na toto obdobie zatiaľ nie sú zmluvnými stranami stanovené. Tieto sumy budú dohodnuté a schválené osobitným Dodatkom k tejto zmluve najneskôr do 30.06.2026.

V prípade, ak zmluvné strany neuzatvoria tento Dodatok do 30.06.2026 na základe nestanovenej ceny nájmu obecným zastupiteľstvom, uplatní sa od 1.7.2026 automaticky nájomné vo výške 50 EUR mesačne a energie budú hradené podľa skutočnej spotreby na základe podružných meračov, až do doby, kým nedôjde k inej dohode.

Spôsob a termín platby (pre oba režimy):

- Úhrady sa platia mesačne, vždy do 10. dňa nasledujúceho mesiaca.
- Platí sa na účet Obce: VÚB, a.s., IBAN: SK67 0200 0000 0025 6314 6256.

Čl. 9 Úhrada služieb a energií

Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním priestorov:

Služba	**Spôsob rozpočítania**
Elektrina (silové okruhy kuchyne)	Fakturácia podľa preddavku SSE, Platba - zálohovo
Voda	Podľa meračov

1. **Zúčtovanie:**

- Nájomca uhrádzajúci paušály dostane mesačný výkaz spotreby.
- Ročné zúčtovanie prebehne do 31. marca nasledujúceho roku.
- Rozdiel sa vyrovná v rámci nasledujúceho mesiaca.

2. Nájomca sa zaväzuje raz ročne vyviezť žumpu o čom predloží doklad prenajímateľovi na Oc

Poznámka k Čl. 9: Tento mechanizmus zúčtovania (vrátane tabuľky a ročného zúčtovania) sa začne uplatňovať až v štandardnom období podľa Čl. 8 ods. 2. Počas prechodného obdobia do 30.6.2026 sú všetky energie a služby pokryté v paušálnej platbe 100 EUR.

Čl. 10 Investície a zápočet nájomného

Podrobnosti o investíciách Nájomcu do rekonštrukcie priestorov a zápočte s nájmom sú upravené v **Dodatok č. 1 k tejto zmluve – Dohoda o investíciách a zápočte na nájomné**.

V. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

Čl. 11 Povinnosti Nájomcu

Nájomca sa zaväzuje:

1. **Užívanie priestorov:** Používať prenajatú kuchyňu a sklady **výlučne na dohodnutý účel** – prípravu a výdaj jedál formou cateringu. Akákoľvek iná činnosť bez súhlasu Prenajímateľa je zakázaná.
2. **Hygienické predpisy:** Prevádzkovať catering v **úplnej zhode s hygienickými predpismi** Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky a Úradu na reguláciu potravinárskeho priemyslu (ÚRPP):
    - Dodržiavať HACCP protokoly,
    - Absolvovať povinné školenia a hygienické osvedčenia,
    - Udržiavať priestory čisté a sterilné,
    - Viesť potrebné záznamy o hygiene.
3. **Oprávnenia na prevádzku cateringu:** Zabezpečiť si všetky potrebné povolenia:
    - Zápis do Obchodného registra SR ako s.r.o. s oprávnením na výrobu a predaj hotových jedál
    - Zdravotnícke osvedčenia pracovníkov,
    - SVPS pri práci so živočíšnymi produktmi,
    - Povolenie z oblasti ochrany verejného zdravia.
4. **Technológia a vybavenie:** Nájomca je povinný:
    - Udržiavať všetko vybavenie a technológiu v riadnom stave (vrátane vzduchotechniky, digestorov a odsávacích systémov),

- Vykonávať bežné opravy a údržbu svojho vybavenia,
- Dodržiavať bezpečnostné a pracovnoprávne predpisy (BOZP).

5. **Bezpečnosť a ochrana:**
   - Dodržiavať požiadavky na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci,
   - Zabezpečiť priestory proti vandalizmu a vlomom,
   - Zaistiť záchranné a bezpečnostné vybavenie.
6. **Zákazy:**
   - **Zákaz podnájmu:** Nájomca nesmie bez písomného súhlasu Prenajímateľa:
     - Prenajímať priestory alebo ich časť tretím osobám,
     - Podnajímať priestory na podujatia iných subjektov.
   - **Zákaz fajčenia:** V priestoroch je absolútny zákaz fajčenia a skladovania tabakových výrobkov.
   - **Režim alkoholu:** Alkohol môže byť v priestoroch len v súlade s hygienickými predpismi a s vedomím Prenajímateľa.
7. **Poistenie zodpovednosti:** Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť si **poistenie od zodpovednosti za škodu** spôsobenú tretej osobe pri prevádzke cateringu. Kópiu poistnej zmluvy predloží Prenajímateľovi.
8. **Koordinácia s Prenajímateľom:**
   - Nájomca je povinný oznamovať Prenajímateľovi plánované podujatia a termíny prenájmu sály s aspoň 14-dňovým časovým predstihom,
   - Dodržiavať harmonogram a povinnosti Prenajímateľa pri kultúrnych podujatiach obce.
9. Nájomca je zodpovedný za revízie svojich vlastných prenosných a hnuteľných elektrických spotrebičov (gastro zariadenia, predlžovačky a pod.) podľa platných predpisov BOZP.

Čl. 12 Práva a povinnosti Prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje:

1. **Odovzdanie priestorov:** Odovzdať Nájomcovi priestory v stave vhodnom na dohodnuté užívanie v rámci 7 dní od podpisu zmluvy.
2. **Údržba stavby:** Prenajímateľ zodpovedá za:
   - Udržiavanie vonkajších stien, strechy a základov,
   - Opravy hlavných rozvodov (elektrika, voda, kúrenie),

- Údržbu spoločných priestorov a ich bezpečnosť.

3. **Kontrola:** Prenajímateľ má právo vstupovať do priestorov za účelom kontroly:
   - Technického stavu nehnuteľnosti,
   - Dodržiavania zmluvy a predpisov,
   - Hygienických a bezpečnostných podmienok,
   - **Podľa:** Oznámenia min. 24 hodín vopred, okrem havarijných stavov.
4. **Právo majiteľa:** Prenajímateľ si voľný vstup do priestorov neprenecháva a má právo priamo kontrolovať prevádzku.
5. Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečuje a hradí pravidelné zákonné revízie pevných elektrických a vodovodných rozvodov v predmete nájmu (kuchyňa a sklady) vrátane odborných prehliadok podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a príslušných technických noriem.

VI. REKONŠTRUKCIA PRIESTOROV

Čl. 13 Rekonštrukcia a stavebné úpravy

Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a technické úpravy (rekonštrukciu) predmetu nájmu, **výlučne** na základe:

1. **Predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa** (schválenia Zastupiteľstvom Obce Dolný Badín),
2. **Všetkých potrebných povolení** od príslušných úradov (stavebný úrad, stavebný dohľad, hygiena a pod.).

Rekonštrukcia môže zahŕňať vzduchotechniku, digestory a odsávacie systémy nevyhnutné na splnenie hygienických požiadaviek kuchyne.

Nájomca sa zaväzuje realizovať rekonštrukciu **svedomito, efektívne a za najnižších možných nákladov** s cieľom dosiahnutia vysokej kvality za optimálnu cenu. Nájomca nebude umelo navyšovať náklady a použije **najvýhodnejšie ponuky dodávateľov**.

Čl. 14 Vlastníctvo stavebných úprav

Pevné stavebné úpravy a neoddeliteľné súčasti kuchyne vykonané Nájomcom (obklady, rozvody, zabudované spotrebiče, vstavané regály, vzduchotechnika, digestory a pod.), ktoré nemožno demontovať bez poškodenia nehnuteľnosti, **sa stávajú bezodplatne vlastníctvom Obce Dolný Badín po skončení nájmu**.

Nájomca na tieto úpravy nemá nárok na náhradu, okrem dohodnutého zápočtu investícií podľa **Dodatku č. 1**.

Čl. 15 Vrátenie priestorov

Po skončení nájmu je Nájomca povinný:

1. **Demontáž vlastného vybavenia:** Demontovať a odviezť svoje hnuteľné zariadenie a technológiu bez poškodenia nehnuteľnosti.
2. **Vyčistenie:** Vyčistiť priestory na úroveň, v akej boli odovzdané (vrátane odvozu všetkého odpadu, zvyškov potravín a znečistenia).
3. **Vrátenie majetku Prenajímateľa:** Vrátiť všetok hnuteľný majetok Prenajímateľa v stave zhodujúcom sa s Protokolom o odovzdaní.
4. **Odovzdávací protokol:** Prebehne formálne odovzdanie na základe **Protokolu o vrátení priestorov – Príloha č. 4**.

Nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením týchto povinností.

VII. SKONČENIE NÁJMU

Čl. 16 Skončenie zmluvy

Nájom skončí:

1. **Uplynutím doby:** Uplynutím 10-ročného nájmu stanoveného v Čl. 6, pokiaľ nie je dohoda o predĺžení.
2. **Dohodou strán:** Kedykoľvek, pokiaľ si to obidve strany dohodia písomne.
3. **Výpoveďou z viny Nájomcu** s výpovednou lehotou **3 mesiace**, ak:
    - Nájomca je viac ako **1 mesiac v omeškaní** s platením nájomného alebo služieb,
    - Nájomca porušuje **hygienické alebo bezpečnostné predpisy** a nápravu nespravil do 14 dní od výzvy,
    - Nájomca **neoprávnene podnajíma** priestory tretím osobám,
    - Nájomca **zneužíva priestory** na iný účel než dohodnutý.
4. **Okamžité skončenie:** Bez výpovednej lehoty, ak:
    - Nájomca **hrubým porušením** zmluvy ohrozuje bezpečnosť alebo zdravie osôb,

- Dôjde k **hrubému porušeniu hygienických predpisov** s rizikom kontaminácie potravín,
- Nájomca **nezavretím priestorov** spôsobí záväznú škodu na majetku Prenajímateľa.
- Pri hrubom porušení zmluvy nie je prenajímateľ povinní vyplatiť nájomcovi vysporiadanie rozdielu dohodnutého hmotného majetku v dodatku č.1 nájomnej zmluve, bod V. VLASTNÍCTVO A VZNIK HODNOTE, Čl. 13 Vlastníctvo pevných stavebných úprav

5. **Výpoveďou zo strany Prenajímateľa:** s výpovednou lehotou **3 mesiace**, s povinnosťou vysporiadať rozdiel dohodnutého hmotného majetku v dodatku č.1 nájomnej zmluve, bod V. VLASTNÍCTVO A VZNIK HODNOTE, Čl. 13 Vlastníctvo pevných stavebných úprav

Čl. 17 Postup pri výpovedi

Výpoveď musí byť **písomná, doručená druhej strane** a musí obsahovať:

- Jasné vyhlásenie o výpovedi,
- Dôvod výpovede,
- Deň, kedy účinkuje (po uplynutí výpovednej lehoty).

VIII. POISTENIE A ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

Čl. 18 Poistenie

1. Nájomca je povinný uzatvoriť a udržiavať **poistenie od zodpovednosti za škodu** spôsobenú zamestnancami pri prevádzke cateringu tretej osobe.
2. Výška poistného krytia: **minimálne 50 000 EUR** na jednu škodu / 100 000 EUR ročne.

Čl. 19 Zodpovednosť za škodu

- **Nájomca** zodpovedá za poškodenie majetku Prenajímateľa spôsobené jeho vinou alebo vinou jeho zamestnancov.
- **Prenajímateľ** nezodpovedá za škody na vlastnom majetku Nájomcu v priestoroch, pokiaľ sa stala bez jeho viny.
- Obidve strany sú povinné oznámiť si vzájomne vzniknuté škody do 7 dní.

IX. ĎALŠIE USTANOVENIA

Čl. 20 Zmeny a dodatky

Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonávajú **len písomnou formou a s podpisom oboch strán**. Bez podpisu sú neplatné.

Čl. 21 Prílohy

Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

- **Príloha č. 1:** Protokol o odovzdaní hnuteľného majetku
- **Príloha č. 2:** Dodatok č. 1 – Dohoda o investíciách a zápočte na nájomné
- **Príloha č. 3:** Protokol o vrátení priestorov (vyplní sa pri ukončení)

Čl. 22 Zákonnosť

Táto zmluva sa riadi **Občianskym zákonníkom č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov** a **zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**.

Čl. 23 Počet vyhotovení

Táto zmluva sa vypracuje v **3 vyhotoveniach** – po jednom exemplári pre každú stranu a jedno vyhotovenie zostáva na Obecnom úrade Dolný Badín.

Čl. 24 Účinnosť

Táto zmluva nadobúda účinnosť **dňom podpisu oboma stranami**.

PODPISY

Za Prenajímateľa – Obec Dolný Badín:

Starostka/Starosta: _____
Meno a priezvisko: NATÁLIA MIKULÁŠTOVÁ
Dátum: 07. 03. 2026

Pečiatka obce:

OBEC DOLNÝ BADÍN
1

Za Nájomcu – Badínci s.r.o.

Štatutár: _____

Meno a priezvisko: VINCENT KMEŤ

Tituly: _____

Dátum: 04. 03. 2026

Vlastnoručný podpis osoby .....
sa osvedčuje po preskúmaní osobnej totožnosti
podľa OP, ~~ID, Pas~~ .....
rodné číslo ..... trvalý pobyt
.....
pod č. v osvedčovacej knihe .....
Obec Dolný Badín, dňa 04. 03. 2026
.....

OBEC DOLNÝ BADÍN
1

DODATOK Č. 1 K NÁJOMNEJ ZMLUVE

Dohoda o investíciách do rekonštrukcie a zápočte na nájomné

Uzavretá podľa § 720 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

PREAMBULA

Nájomná zmluva uzavretá medzi Obcou Dolný Badín (ďalej len „Obec" alebo „Prenajímateľ") a [Badínci s.r.o.] (ďalej len „Spoločnosť" alebo „Nájomca") upravuje predmety nájmu, účel, práva a povinnosti strán.

Nájomca má záujem na rekonštrukcii a modernizácii kuchyne v Kultúrnom dome v Dolnom Badíne. Na podporu tejto investície sa Nájomca a Obec dohodujú, že mesačné nájomné vo výške 50 EUR sa bude započítavať do nákladov na rekonštrukciu až do dosiahnutia maximálnej hranice 10 000 EUR.

Tento Dodatok č. 1 konkretizuje:

- Rozsah a maximálnu sumu investícií,
- Spôsob dokladovania investícií,
- Mechanizmus započítavania nájomného na investície,
- Postupnosť platieb.

I. INVESTÍCIA A ÚČEL

Čl. 1 Rozsah investícií

Nájomca sa bude podieľať na rekonštrukcii a modernizácii kuchyne v Kultúrnom dome v Dolnom Badíne, vrátane:

1. **Stavebné a technické úpravy kuchyne:**
    - Renovácia stien, obkladov, podláh,
    - Opravy a výmena rozvodov (elektrika, voda),
    - Izolácia, vetranie, kúrenie,
    - Vzduchotechnika, digestory a odsávacie systémy,
    - Ostatné stavebné práce (s predchádzajúcim súhlasom Obce).

2. **Nákup a inštalácia nového vybavenia:**
    - Profesionálne spotrebiče (sporáky, fritézy, konvektomaty, chladničky, umývačky riadu a pod.),
    - Pracovné a skladovacie prvky,
    - Potrebný mobiliár a vybavenie.
3. **Ostatné investície:** Iné investície s predchádzajúcim písomným súhlasom Obce.

Nájomca sa zaväzuje vykonávať investície hospodárne a efektívne, s výberom najvýhodnejších ponúk a bez zbytočného navyšovania nákladov. Cieľom je dosiahnuť maximálnu kvalitu rekonštrukcie pri minimalizácii nákladov

Čl. 2 Maximálna výška investícií

- **Plánovaná investícia:** 5 000 EUR
- **Maximálna uznateľná investícia:** 10 000 EUR

Limit 10 000 EUR predstavuje maximálnu sumu, ktorá sa môže započítavať na nájomné podľa podmienok tohto Doplnku. Nájomca môže investovať aj vyššie sumy, ale tie sa nebudú započítavať – budú predstavovať vlastný finančný príspevok bez nároku na zápočet.

Dôležité upozornenie: Do uznaných investícií sa započítavajú aj náklady na umývačku riadu, bojler a nerezový drez, ktoré po skončení nájmu zostávajú Obci, sú súčasťou uznanej investície až do limitu 10 000 EUR.

Čl. 3 Schválenie investícií

Všetky investície (stavebné aj materiálové) musia byť:

1. **Realizované v súlade s právnymi predpismi:**
    - Stavebné úpravy: bez porušenia stavebných predpisov (prípadne s povolením stavebného úradu),
    - Elektropráce: len kvalifikovanou osobou s príslušnými osvedčeniami,
    - Zdravotnícke a hygienické požiadavky: v súlade s RÚVZ.
2. **Zdokumentované faktúrami** – Každá investícia musí byť doložená faktúrou, dokladom o zaplatení a fotodokumentáciou stavu pred a po realizácii.

II. SPÔSOB DOKLADOVANIA

Čl. 4 Faktúry a doklady

Nájomca je povinný zbierať dokumentáciu za všetky mesiace, v ktorých sú investície realizované:

1. **Faktúry od všetkých dodávateľov**, ktoré musia obsahovať:
    - Dátum vydania,
    - Počítadlo/registračné číslo,
    - Popis poskytnutých služieb alebo materiálu,
    - Jednotkovú cenu a celkovú sumu,
    - DIČ dodávateľa,
    - Spôsob úhrady (kópiu dokladu o zaplatení).
2. **Fotografie** – Fotografické doklady o výmene, inštalácii vybavenia a stave priestorov (pred, počas, po).
3. **Výpisy z účtu** – Doklady o úhrade (výpisy z bankového účtu, potvrdenia o prevode).
4. **Zmluvy s dodávateľmi** (ak existujú) – Kópie zmlúv na zmluvne vymedzené práce.

Čl. 5 Predloženie dokladov

- Nájomca je povinný predložiť Obci všetky doklady do 10. dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola investícia realizovaná.
- Obec si doklady uchováva na svojom archíve.
- Bez dokladov sa investícia nezapočítava.

Čl. 6 Overenie a schválenie dokladov

- Obec skontroluje doklady v lehote 14 dní.
- Ak sú doklady v poriadku, Obec vydá Potvrdenie o uznaní investície s nasledujúcimi informáciami:
    - Dátum uznania,
    - Veľkosť uznanej sumy,
    - Zvyšujúca sa suma investícií od začiatku,
    - Počet mesiacov nájomného, ktoré sa budú započítavať.
- Ak doklady chýbajú alebo sú neúplné, Obec vyzve Nájomcu na ich dopĺňanie do 7 dní.

III. ZÁPOČET NÁJOMNÉHO

Čl. 7 Režim zápočtu

Zmluvné strany sa dohodli, že platby Nájomcu obci sa budú mesiac za mesiacom započítavať do nákladov na rekonštrukciu (až do výšky 10 000 EUR) v nasledovnom režime:

Fáza 1: Prechodné obdobie (10.3.2026 – 30.6.2026)

Počas tohto obdobia sa Nájomcovi započítava do nákladov na rekonštrukciu celá paušálna suma vo výške 100 EUR mesačne (ktorá zahŕňa nájom aj energie). Znamená to, že Nájomca v tomto období fyzicky neplatí 100 EUR na účet Obce, ale táto suma sa každý mesiac odpočíta z uznanej investície Nájomcu.

Fáza 2: Štandardné obdobie (od 1.7.2026)

Po ukončení prechodného obdobia sa výška mesačnej sumy, ktorá sa bude započítavať do nákladov na rekonštrukciu, upraví podľa novo dohodnutého nájomného (ktoré bude stanovené osobitným Dodatkom k Nájomnej zmluve). Započítavať sa však bude výlučne čisté nájomné, pričom reálne spotrebované energie bude Nájomca povinný platiť na účet Obce.

Fáza 3: Úhrada nájomného po vyčerpaní limitu

Po vyčerpaní limitu 10 000 EUR (alebo po ukončení rekonštrukcie, ak bude suma nižšia) sa zápočet končí a Nájomca sa zaväzuje platiť riadne nájomné a energie na účet Obce podľa platného Dodatku k zmluve.

Čl. 8 Evidencia zápočtu

Obec vedie evidenciu uznaných investícií a zápočtu v nasledovnom formáte:

Mesiac	Uznaná investícia (EUR)	Kumulácia investícií (EUR)	Zápočet nájomného (EUR)	Stav zvyšku (EUR)
03/2026	[Suma]	[Suma]	71	[Suma]
04/2026	[Suma]	[Suma]	100	[Suma]
...	...	...	...	...

- Obec túto evidenciu aktualizuje mesiac za mesiacom a poskytuje Nájomcovi mesačný výkaz do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

Čl. 9 Spôsob zápočtu – praktické vykonanie

Mesačný postup:

1. Nájomca predloží doklady (faktúry, fotografie, výpisy).
2. Obec skontroluje doklady a vydá Potvrdenie o uznaní.
3. Obec vypočíta zápočet 50 EUR na mesiac voči uznanej sume.
4. Nájomca neplatí nájomné za tento mesiac (miesto toho sa odpočítava z investície).
5. Obec vydá mesačný výkaz Nájomcovi.

Výpočet príkladu:

- Mesiac 1 (Marec 2026): Nájomca predloží faktúry za 500 EUR na stavebné práce.
    - - Obec uzná investíciu 500 EUR.
    - - Zápočet z prechodného paušálu: 71 EUR (alikvotná časť za marec, 22 dní).
    - - Zvyšok na zápočet do ďalšieho mesiaca: 400 EUR.
- **Mesiac 2:** Nájomca predloží faktúry za 200 EUR na vybavenie.
    - Obec uzná investíciu 200 EUR.
    - Zápočet nájomného: 100 EUR.
    - Zvyšok na zápočet: 550 EUR (400 + 200 – 50).

Pokračovanie až do: Zvyšok na zápočet = 0 EUR (alebo sa dosiahne limit 10 000 EUR).

IV. PROCEDÚRA PLATIEB

Čl. 10 Financovanie rekonštrukcie

Nájomca je povinný financovať rekonštrukciu vlastnými zdrojmi alebo zo svojich úverov. Obec počas doby rekonštrukcie nefinancuje rekonštrukciu.

Zápočet nájomného predstavuje náhradu za použité prostriedky po skončení investícií.

Čl. 11 Bezhotovostný zápočet

Zápočet sa vykonáva bezhotovostne – bez faktickej výmeny peňazí. Nájomca nemá povinnosť posielať fyzické peniaze za mesiace, keď sa nájomné započítava:

- - Mesiac s nájomným k zápočtu: Nájomca nemá povinnosť posielať peniaze na účet (suma sa odpočítava),
- - Po vyčerpaní zápočtu: Nájomca opäť posiela plné nájomné a energie na účet Obce podľa platného Dodatku.

Čl. 12 Hraničný prípad – čiastková investícia

Ak investícia neprekročí 10 000 EUR, napríklad dosiahne 5 000 EUR:

- Nájomcovi sa započítava nájomné za 100 mesiacov (5 000 ÷ 50 = 100),
- Po uplynutí tohto obdobia bez platby Nájomca ďalej platí 50 EUR mesačne na účet,
- Zostávajúci potenciál do 10 000 EUR sa nevyužije.

V. VLASTNÍCTVO A VZNIK HODNOTY

Čl. 13 Vlastníctvo pevných stavebných úprav

Všetky pevné stavebné úpravy vykonané v rámci rekonštrukcie (vrátane tých, ktoré sú financované z rozpočtu Obce podľa tohto Doplnku):

- Obklady, renovácia stien, podláh,
- Rozvody (elektrika, plyn, voda),
- Vzduchotechnika, digestory a odsávacie systémy,
- Zabudované zariadenia,
- Ostatné neoddeliteľné súčasti,
- - Umývačka riadu
- - Bojler
- - Nerezový drez
- - Dvere 2 ks (1 ks Kuchyňa, 1ks Sklad)

Upozornenie: Hoci sa umývačka riadu, bojler a nerezový drez po skončení nájmu stávajú vlastníctvom Obce, ich obstarávacia cena sa započítava do uznaných investícií Nájomcu (do limitu 10 000 EUR podľa Čl. 2 tohto Dodatku) a použije sa na zápočet nájomného podľa Čl. 7. sa po ukončení nájmu stávajú vlastníctvom Obce bezodplatne.

Nájomca na tieto úpravy nemá nárok na ďalšiu náhradu (už je zahrnutá v zápočte nájomného). Výnimkou je prípad predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany Prenajímateľa (bez hrubého porušenia zmluvy Nájomcom), alebo prípad nepredĺženia zmluvy po uplynutí jej 10-ročnej doby. V takom prípade je Prenajímateľ povinný finančne vysporiadať a vyplatiť Nájomcovi zostatkovú (nevyčerpanú) sumu z uznaných investícií, ktorá dovtedy nebola započítaná na nájomné, a to do 60 dní od ukončenia nájmu.

Čl. 14 Vlastníctvo hnuteľného vybavenia

Hnuteľné zariadenia a spotrebiče kúpené Nájomcom:

- Zostávajú vlastníctvom Nájomcu počas doby nájmu,
- Nájomca ich môže demontovať a odviezť po skončení nájmu,
- **Výnimka:** Ak sú podľa ich povahy neoddeliteľne spojené s nehnuteľnosťou (zabudovaná chladnička, vstavaný sporák), stávajú sa súčasťou nehnuteľnosti a Obce.

VI. ZMENY A DODATKY

Čl. 15 Zmena výšky investícií

Ak Nájomca chce navýšiť plánovanú investíciu z 5 000 EUR na vyššiu sumu (až do limitu 10 000 EUR):

1. Nájomca doručí Prenajímateľovi písomné oznámenie o upravenom investičnom pláne a revidovanom rozpočte.
2. Obec sa vyjadrí v lehote 7 pracovných dní.
3. Zmena sa zaznamená v protokole bez potreby nového Doplnku (zmena sa zaznamená ako poznámka v tejto zmluve).

Príklad: Ak sa pôvodne plánovalo 5 000 EUR a neskôr sa zvýši na 8 000 EUR, zmena sa zaznamená bez dodatku, pokiaľ neprekročí limit 10 000 EUR.

Čl. 16 Prekročenie limitu

Ak by sa investícia chystala prekročiť limit 10 000 EUR:

1. Nájomca musí vopred informovať Obec (ideálne pri každej faktúre, keď sa blíži k limitu),

2. Časť investícií do 10 000 EUR sa bude započítavať na nájomné,
3. Časť nad 10 000 EUR sa už nebudú započítavať – ide o vlastný finančný podiel bez nároku na zápočet.

Čl. 17 Trvanie Doplnku

Tento Dodatok č. 1 zostáva v platnosti po dobu výkonu nájmu (10 rokov)

Obe strany sa dohodujú, že bez vzájomného súhlasu:

- Zmeny na mechanizme zápočtu nie sú prípustné,
- Obec môže zrušiť zápočet len v prípade závažného porušenia zmluvy Nájomcom (napríklad zneužitie priestorov na iný účel).

VII. UZAVRETIE A PODPISY

Čl. 18 Podpisy

Za Obec Dolný Badín:

Starostka/Starosta: _____
Meno a priezvisko: NATÁLIA MIKULÁŠIOVÁ
Dátum: 07. 03. 2026

Pečiatka obce:

OBEC DOLNÝ BADÍN 1

Vlastnoručný podpis osoby .....
sa osvedčuje po preskúmaní osobnej totožnosti
podľa OP, ~~ID, Pas~~ .....
rodné číslo ..... trvalý pobyt
pod č. v osvedčovacej knihe .....
Obec Dolný Badín, dňa 07. 03. 2026
poverený útvar .....

OBEC DOLNÝ BADÍN 1

Za Spoločnosť – Badínci s.r.o.

Štatutár: VINCENT KMEŤ
Meno a priezvisko: VINCENT KMEŤ
Dátum: 07.03.2026

PRÍLOHY K TOMUTO DOPLNKU

- **Príloha A:** Rozpočet rekonštrukcie (orientačný)
- **Príloha B:** Harmonogram rekonštrukcie
- **Príloha C:** Evidenčný formulár uznaných investícií