

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2021

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990  
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## I. Zmluvné strany

### **Prenajímateľ: TRENDY-stav.sk, s.r.o.**

Sídlo: ČSA 10 – Športová hala, 036 01 Martin

V zastúpení: Zdenko Kozák – konateľ spoločnosti

IČO: 36386081

DIČ: 2020120245

IČ DPH: SK2020120245

Obch. register: OR Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vl.č.:11647/L

Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.

IBAN: SK40 1100 0000 0026 2337 0410

d'alej len prenajímateľ

### **Nájomca: Dopravný podnik mesta Martin s.r.o.**

Sídlo: Námestie S.H.Vajanského 1/1, 036 01 Martin

V zastúpení: Ing. Ján Slamka, PhD., konateľ

IČO: 53 560 922

DIČ: 2121408333

IČ DPH: SK2121408333

Obch. register: OS Žilina, Odd. Sro. VI. Č. 76445/L

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

IBAN: SK81 0900 0000 0051 7864 3372

d'alej len nájomca

### **čl. I.**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 5437, vedeného na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, ktoré sa nachádzajú v kat. území Martin. Účelom nájmu je využívanie týchto nehnuteľností stojacích na parcele KN č. 3544/2, nachádzajúcich sa na ul. ČSA 10, Športová hala a to pre podnikateľské činnosti nájomcu.

### **čl. II.**

#### **Predmet nájmu.**

1. Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi časť nehnuteľností a to nebytové priestory, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

### **čl. III.**

#### **Doba nájmu.**

1. Nájom sa uzatvára od 15.12.2021 do 31.05.2022 s možnosťou opcie po dohode zmluvných strán.

### **čl. IV.**

#### **Cena nájmu.**

1. Zmluvné strany sa dohodli na odplatnom nájme nehnuteľností vo výške 360 eur za mesiac – nebytových priestorov, špecifikovaných v prílohe č. 1. Výška nájmu neobsahuje DPH, ktorá bude fakturovaná nájomcovi sadzbou platnou v čase zdaniteľného plnenia.

### **čl. V.**

#### **Úhrada nájomného.**

1. Nájomca sa zaväzuje v súlade s touto zmluvou stanovené nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu vrátane príslušnej dane z pridanej hodnoty uhrádzať prenajímateľovi mesačne, najneskôr do 15. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.

### **čl. VI.**

#### **Práva a povinnosti z nájmu.**

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu a starať sa oň so starostlivosťou riadneho hospodára a po skončení nájmu užívaný priestor odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom účelu a dĺžke užívania.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním na základe vzájomnej dohody do výšky 100 eur bez DPH.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájmomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.



7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady na opravu (po písomnom súhlase prenajímateľa), na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. V prípade, ak nájomca vykonal stavebné úpravy na základe písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný tieto prenajaté nebytové priestory uviesť do pôvodného stavu a odstrániť všetky realizované stavebné úpravy.
10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.
11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcovi neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa alebo osobne do rúk konateľovi spoločnosti a za prenajímateľa na adresu sídla spoločnosti nájomcu alebo osobne do rúk oprávneným osobám nájomcu.
12. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod ..
14. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľov na účely ich kontroly.
15. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme, ktorú mu schválil prenajímateľ.
16. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.), ale len po písomnom súhlase prenajímateľa.
17. Nájomca je povinný uvoľniť užívané priestory v deň skončenia nájmu a odovzdať ich prenajímateľovi, o čom sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 % mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
18. Nájomca si na svoje náklady poistí vlastný majetok v prenajímanom priestore.
19. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať písomne oznámené regulačné opatrenia prenajímateľa pri spotrebe vody, elektrickej energie a v prípade preukázaného zavinenia je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody vrátane majetkových sankcií, ktoré prenajímateľovi týmto vzniknú.



20. Prenajíateľ je povinný odovzdať priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v deň, ktorý je touto zmluvou určený ako začiatok nájmu, a to úplne vyprázdnené v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
21. Prenajíateľ je povinný poskytovať služby dohodnuté touto zmluvou a vykonávať údržbu prenajatých priestorov v súlade s touto zmluvou.
22. Opravy, ktoré nie sú bežnými, odstránenie havárií a škôd na majetku, ktoré nespôsobil nájomca, hradí na svoj náklad prenajíateľ a ich vykonanie musí byť vopred oznámené nájomcovi.
23. Prenajíateľ ako vlastník priestorov je povinný zabezpečiť údržbu elektrických, vodovodných a UK rozvodov, kontrolu požiaro-technických zariadení v prenajatých priestoroch v súlade s touto zmluvou.
24. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých priestoroch špecifikovaných v prílohe č. 1 zabezpečiť ochranu pred požiarom v rozsahu podľa §§ 4,5,6,7,8 zákona NR SR č. 314/2001 Z.Z.V znení neskorších predpisov o ochrane pred požiarom, vyhl. MV SR Č. 121/2002 Z.Z.V znení neskorších predpisov o požiarnej prevencii a vyhl. MV SR č.605/2007 Z.z
25. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých priestoroch špecifikovaných v prílohe č. 1 zaistiť v nevyhnutnom rozsahu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci podľa ustanovení zákona NR SR Č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne platných právnych predpisov upravujúcich oblasť BOZP.
26. Prenajíateľ je ako vlastník povinný zabezpečiť, aby priestory zodpovedali riadnym pracovným a prevádzkovým podmienkam, predovšetkým hygienickým predpisom, ochrany majetku a požiarnej ochrany, predovšetkým:
  - pred uzavretím nájomnej zmluvy požadovať od nájomcov, ktorí budú pracovať s nebezpečnými látkami, v zmysle § 35 Z. z. 184/2002 vodného zákona spracovaný a schválený havarijný plán;
  - súhlas na nakladanie s nebezpečným odpadom (OÚ odbor ŽP), ak s nebezpečnými odpadmi budú narábať,
  - vypracovanie programu odpadového hospodárstva a predložiť tento program OÚ odbor ŽP na schválenie do 3 mesiacov od vzniku prevádzky (resp. do 15.1. nasledujúceho kalendárneho roku),
  - zmluva o likvidácii komunálneho odpadu podľa VZN mesta Martin a jeho dodatku Č. 6 v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
  - v zmysle vyjadrenia štátneho okresného hygienika Č. ŠOH - 2002/00966 zo dňa 6.11.2002 k jednotlivým prenajímaným priestorom štátny okresný hygienik vydá formou rozhodnutia pred uzatvorením nájomnej zmluvy samostatné posudky na uvedenie pracovných priestorov do prevádzky.

## čl. VII.

### Kľúčový režim.

1. Prenajíateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza spolu s kľúčmi od jednotlivých prenajatých priestorov. Prenajíateľ si vo svojej dispozícii ponecháva náhradné kľúče od prenajatých priestorov v obálke zapečatenej nájomcom pre prípady havarijných situácií a

- neprítomnosti nájomcu v priestoroch. Prenajímateľ každé použitie kľúčov je povinný oznámiť nájomcovi.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu výmenu zámky a zároveň mu poskytnúť sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče.
  3. Nájomca je povinný viesť zoznam osôb, ktorým pridelil voči podpisu kľúče od prenajatých priestorov a kľúče od vchodu do budovy. Na vyžiadanie prenajímateľa je nájomca povinný odovzdať kópiu tohto zoznamu prenajímateľovi.

#### **čl. VIII.**

##### **Úprava nájmu.**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prehodnotia výšku nájmu za každý kalendárny rok. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, výška nájmu sa zvýši o nárast cien služieb a poplatkov, ktoré prenajímateľ nemôže ovplyvniť (ako sú napríklad daň z nehnuteľnosti, poistenie budovy, miestne poplatky a iné poplatky a dane, ktoré môžu vyplývať z rozhodnutí štátnych a obecných orgánov), ďalej sa výška nájmu upraví o infláciu.
2. Prehodnotenie výšky nájmu, resp. jeho úprava sa vykoná najneskôr do troch mesiacov od zistenia zmeny cien služieb a poplatkov alebo inflácie, najneskôr však vždy k 30.6. v príslušnom roku.

#### **čl. IX.**

##### **Skončenie nájmu.**

1. Ak nedôjde k dohode medzi zmluvnými stranami, nájomný vzťah skončí jednostranným vypovedaním zmluvy. Výpovedná lehota sa vzájomne dohodla na 1 mesiac.
2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v jednomesačnej výpovednej lehote pre hrubé porušenie povinností nájomcu v tomto rozsahu:
  - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - nájomca mešká s platením nájmu viac ako jeden mesiac,
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu okamžite pre závažné porušenie povinností nájomcu v tomto rozsahu:
  - nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľom, svojim konaním obmedzuje alebo poškodzuje vlastnícke práva prenajímateľa alebo ostatných nájomníkov.
4. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu v jednomesačnej výpovednej lehote v tomto prípade:
  - ak nebytový priestor sa stane bez jeho zavinenia trvalo nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - ak prenajímateľ hrubo porušuje zmluvné podmienky aj napriek písomnému upozorneniu nájomcom
5. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede s uvedením dôvodu.



6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad je prenajímateľ oprávnený využívať práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zákonníka.

#### čl. X.

##### Zmluvná pokuta.

1. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute pri neplnení povinností nájomcu stanovených v čl. V. za omeškanie s platením nájomného a to vo výške 0,05 % za každý deň omeškania po splatnosti faktúry.

#### čl. XI.

##### Uplatňované právo a spory.

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad, alebo zrušenie, budú riešiť prednostne zmiernou cestou, ktorá má prednosť pred podaním na všeobecný súd. Pri podaní na súd je miestne príslušný súd podľa sídla prenajímateľa.

#### čl. XII.

##### Záverečné ustanovenia.


1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dnom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle nájomcu.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
5. Podpísaním tejto zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky predchádzajúce zmluvy týkajúce sa obdobného predmetu zmluvy.

#### Prílohy:

č. 1 Špecifikácia prenajatých priestorov

V Martine, dňa 13.12.2021

Za prenajímateľa:



Zdenko Kozák, konateľ

Za nájomcu:



Ing. Ján Slamka, PhD., konateľ

## Príloha č. 1

### Špecifikácia prenájatých priestorov:

1. Miestnosť pre zázemie vodičov v rozlohe cca 7 m<sup>2</sup>
2. Miestnosť pre zázemie vodičov v rozlohe cca 15 m<sup>2</sup>
3. Miestnosť pre zázemie vodičov v rozlohe cca 12 m<sup>2</sup>
4. Pánske toalety
5. Dámske toalety
6. Spoločné priestory na vstup k predmetným miestnostiam a toaletám

