

**ZMLUVA O NÁJME  
NEBYTOVÉHO PRIESTORU**  
**uzatvorená v súlade so Zák. č. 116/1990 Z.z.**  
**o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

**č. 82 – MsÚ / 2022**

**I.**  
**Zmluvné strany**

- 1.1 Prenajímateľ : Mesto Vysoké Tatry  
So sídlom: Starý Smokovec č. 1, 062 01 Vysoké Tatry  
Zastúpené: Ing. Ján Mokoš, primátor mesta  
IČO: 00326585 DIČ: 2021212743  
IČ DPH: Nie sme platcami DPH  
Bankové spojenie: SLPS a.s. Poprad  
IBAN: SK96 0900 0000 0051 6639 4524  
SWIFT/BIC: GIBASKBX  
(*d'alej len „prenajímateľ“*)
- 1.2 Nájomca : IVAMAT CONSULTING s.r.o.  
So sídlom: Klincová 37/B, 821 08 Bratislava  
Zastúpená: Matej Horák, konateľ  
IČO: 47074205  
Registrácia: Obchodný register OS v Bratislave 1, odd: Sro  
Vložka č. 88348/B  
(*d'alej len „nájomca“ a spolu s nájomcom aj zmluvné strany*)

**II.**  
**Predmet zmluvy**

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti: nebytová murovaná budova „Kontrolný bod“ s.č. 14606. Budova je postavená na pozemku registra C-KN parc. č. 4708/1 a parc.č. 4384/83 v k.ú. Tatranská Lomnica, časť Tatranská Lomnica, ktorý nie je vo vlastníctve prenajímateľa.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v čl. II. bod 2.1 na I. nadzemnom podlaží o výmere:
- kancelária 14,35 m<sup>2</sup>, dielňa 14,85 m<sup>2</sup>, chodba 4 m<sup>2</sup>, umývarka 2,88 m<sup>2</sup>, sociálne zariadenie 1,2 m<sup>2</sup>.
- 2.3 Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, t.j. ako stojí a leží o čom bude spísaný záznam.

**III.**  
**Účel nájmu**

- Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom:
- **administratívne priestory a vzorková predajňa**

**IV.**  
**Doba trvania nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli na prenájme nebytových priestoroch, uvedených v čl. II. zmluvy na dobu neurčitú.

## V. Cena za nájom

- 5.1 Nájomné je v súlade so zák.č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry a dohodou zmluvných strán.
- 5.2 Ročná výška nájomného predstavuje 37,28 m<sup>2</sup> x 24,00 Eur/m<sup>2</sup> t.j. **894,72 Eur** (Slovom:osemstodeväťdesiatštyriEuredemdesiatdvaCentov)  
Prenajímateľ môže upravovať dohodnutú cenu za nájom o inflačnú doložku len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 5.4 Prenajímateľ má právo a nájomca je povinný uzatvoriť dodatok k zmluve, prípadne novú zmluvu v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností alebo ak bude novelizáciou Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta schválená iná minimálna cena za nájom.
- 5.5 Pre zabezpečenia splácania nájomného v prípade platobnej neschopnosti nájomcu je nájomca pri podpise zmluvy povinný uhradiť prenajímateľovi na účet č. IBAN: SK96 0900 0000 0051 6639 4524 zálohu vo výške trojmesačného nájomného, t.j. 223,68 Eur. V prípade, že záloha nebude použitá /na účel úhrady nájomného/, po skončení doby nájmu bude nájomcovi vrátená.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky prevádzkové náklady hradí nájomca na základe ním uzatvorených zmlúv o dodávke týchto služieb.

## VI. Splatnosť nájomného

- 6.1 Nájomné je splatné štvrtročne, do posledného dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka vo výške ¼ dohodnutého nájomného: 223,68 Eur / štvrtročne  
Variabilný symbol pre platby za nájomné bude každoročne upravený podľa priloženej inštrukcie.
- 6.2 Nájomca poukáže platbu nájomného na účet prenajímateľa. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet prenajímateľa.
- 6.3 V prípade nedodržania doby splatnosti má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,02 % za každý omeškaný deň.

## VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, písomnou formou.
- 7.2 Prenajímateľ a nájomca môžu ukončiť zmluvu výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 7.3 V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. O odovzdaní sa spíše záznam.

## VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel.

- 8.2 Prenajímateľ alebo ním určení splnomocnení zamestnanci majú právo vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
- 8.3 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 8.4 Nájomca nesmie dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez súhlasu mestského zastupiteľstva.
- 8.5 Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
- 8.6 Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a predmetu nájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných súvisiacich predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vrátane starostlivosti o požiarno-technické zariadenia, elektrickú inštaláciu ako aj predpisov o ochrane životného prostredia. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa Čl. II., bod 2.2. Kópie o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný odovzdať prenajímateľovi.
- 8.7 Počas doby trvania nájmu nájomca môže vynakladať investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy na premete nájmu len po písomnom súhlase prenajímateľa, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry v platnom znení.
- 8.8 Pred začatím takto schválených a odsúhlasených prác je nájomca povinný predložiť žiadosť, projekt, rozpočet prác a súhlas prenajímateľa, podľa rozsahu prác aj súhlas príslušného stavebného úradu. Po ukončení prác nájomca predloží faktúry a súpis vykonaných prác. Prenajímateľ práce prevezme o čom vyhotoví písomný záznam.
- 8.9 Prenajímateľ môže rozhodnúť po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva, že vynaložené investície, ktoré zhodnotia stavebnú podstatu predmetu nájmu budú z nájmu odpočítané.
- 8.10 O zápočte investícií bude vyhotovený dodatok k nájmovej zmluve.
- 8.11 Nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených investícií do predmetu nájmu, ktoré prenajímateľom neboli odpočítané.
- 8.12 Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.
- 8.13 Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
- 8.14 Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o písomný súhlas s priložením návrhu reklamy.
- 8.15 Reklamné plochy budú riešené žiadosťou o povolenie reklamy na príslušnom stavebnom úrade.

## **IX. Doručovanie**

Akékoľvek doručovanie podľa Zmluvy nadobúda účinnosť po tom, ako nastane najskoršia z nasledujúcich udalostí:

- prevzatie zásielky adresátom,

- odmietnutie prevzatia zásielky adresátom alebo odmietnutie adresáta vystaviť potvrdenie o odmietnutí prevzatia osobne doručovanej zásielky, alebo
- dňom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu neprevzatia adresátom.

## **X.**

### **Poistenie predmetu nájmu**

- 10.1 Objekt, kde sa predmet nájmu nachádza nie je poistený pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou je zabezpečené v rozsahu poistnej zmluvy dojednanej správcom objektu.
- 10.2 Poistenie vecí a majetku pre prípad odcudzenia alebo poškodenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím samostatného poistenia.

## **XI.**

### **Záverčné ustanovenia**

- 11.1 Táto Zmluva je platná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 11.2 Táto zmluva bola uzatvorená na základe OVS č. 146/2022 na nájom nebytových priestorov zverejnenej dňa 01.03.2022 a schválená Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách Uznesením č. 67/2022 zo dňa 28.04.2022.
- 11.3 Pre vzťahy neupravené touto Zmluvou platia ustanovenia Zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme.
- 11.4 Zmeny a dodatky k tejto Zmluve možno uskutočniť len písomne, so súhlasom oboch zmluvných strán, písomne, formou číslovaných dodatkov, po predchádzajúcom schválení mestským zastupiteľstvom.
- 11.5 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo Zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 11.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotoveniach.
- 11.7 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Starom Smokovci .....

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca