



**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. 01/2024-ZS**

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi stranami :

**A) Prenajímateľ :**

**Mesto Tlmače**, so sídlom Námestie odborárov č.10, 935 21 Tlmače, IČO : 00 307 581  
zastúpený Miroslavom Kupčim, primátorom mesta

( v ďalšom texte zmluvy ako prenájomca )

**B) Nájomca:**

Meno a priezvisko **Milan Dunka**

Adresa bydliska:

Rodné číslo:

Kontakt:

( v ďalšom texte zmluvy ako nájomca )

**1. Predmet zmluvy**

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat. území Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, zapísanej Okresným úradom Levice, katastrálny odbor na LV č.1, stavba, súpisné č.50 na parcele č. 5976/291 Zdravotné stredisko, nachádzajúcej sa na Námestí Odborárov č. 7 v Tlmačoch.
- 1.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania tejto zmluvy nebytové priestory o výmere 33,44 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 1. poschodí v budove Zdravotného strediska, na ulici Nám. odborárov v Tlmačoch, súpisné číslo 50, orientačné číslo 7., na parcele ČKN č. 5976/291, zapísanej na LV č.1 pre kat. územie Tlmače, pozostávajúce z:

|                             |      |                |
|-----------------------------|------|----------------|
| kancelária so skladosm č. 9 | časť | m <sup>2</sup> |
| vstupná chodba              | 1/1  | 9,53           |
| chodba                      | 1/1  | 4,41           |
| sklad / trezor              | 1/1  | 3,32           |
| kancelária                  | 1/1  | 16,17          |
| WC                          | 0,41 | 2,86           |

Spolu **36,3 m<sup>2</sup>**

- 1.3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a vybavenia a v tomto stave ich preberá do užívania, čo obe strany potvrdzujú preberacím protokolom (Príloha č. 1 zmluvy)
- 1.4. Nájomca prehlasuje, že prenajímané priestory sú spôsobilé na užívanie dohodnuté v tejto zmluve.

**2. Účel nájmu**

- 2.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy ako kancelárske priestory - ateliér na účely prevádzkovania fotoštúdia. Dohodnutý účel nájmu nájomca nemôže zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

**3. Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú **od 1.5.2024 do 30.6.2024.**

**4. Výška, splatnosť nájomného a úhrad za služby, spôsob ich platby**

- 4.1. Výška nájmu za nebytový priestor je stanovená ako cena obvyklá a to **81,00 EUR/mesiac**.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy do 10. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca, bez vystavenia faktúry zo strany prenajímateľa.
- 4.3. Ako variabilný symbol pri platbe Nájomca uvedie: číslo zmluvy (VS: 012024)
- 4.4. Základné nájomné podľa bodu 1/ tohto článku na bežný rok sa zvyšuje o infláciu za minulý rok podľa hodnoty Harmonizovaného Indexu Spotrebiteľských Cien platného pre územie Eurozóny (HICP – all items – annual average inflation rate), ktorý zverejňuje Eurostat, alebo podľa hodnoty iného údaja o rovnakej informácii zverejneného príslušným úradom Európskych spoločenských (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny

Indexu nezníži pod čiastku základného nájomného plateného v minulom kalendárnom roku. Základné nájomné sa zvyšuje o Index od prvého dňa obdobia nasledujúceho po období, za ktoré bol vyhlásený Index. Rozdiel medzi zvýšeným a základným nájomným fakturovaným vo výške bez zvýšenia o Index do oznámenia zvýšenia základného nájomného o Index nájomcovi, uhradí nájomca na základe faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Po oznámení zvýšenia základného nájomného o index je nájomca povinný platiť základné nájomné v zvýšenej výške.

- 4.5. Spôsob úhrady za služby poskytované v súvislosti s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné – stočné, dodávka tepla) bol medzi zmluvnými stranami dohodnutý tak, že nájomca za uvedené služby bude platiť odo dňa podpísania tejto zmluvy priamo správcovi nebytových priestorov - **BYTREAL, s.r.o., Kotlárska 2, Tlmače**, kontakt: 036 / 634 01 92. Prípadné poskytnuté ďalšie služby prenajímateľ nájomcovi osobitne vyúčtuje a to v cenách platných v čase ich účtovania správcom.
- 4.6. Nájomca je povinný uzatvoriť so správcom nebytových priestorov BYTREAL, s.r.o., Kotlárska 2, Tlmače zmluvu o dodávke služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy. Ak si nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 4.7. Konečná platba za dodávku služieb bude zo strany prenajímateľa fakturovaná do 30.6. nasledujúceho roka.
- 4.8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.
- 4.9. Nezaplatenie nájomného a úhrad za poskytované služby v dohodnutej lehote a prípadné nedoplatky podľa tejto zmluvy sa klasifikujú ako hrubé porušenie povinností nájomcu.
- 4.10. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.

## **5. Technický stav nehnuteľnosti**

- 5.1. Nájomca sa so stavom prenajímaných nebytových priestorov riadne oboznámil a najneskôr dňom 1.5.2024 ich preberie do užívania.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná len také stavebné úpravy nebytových priestorov, ktoré mu budú vopred odsúhlasené, tieto vybaví zariadením a nebytové priestory vrátane zariadenia bude na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Stavebné úpravy nebytového priestoru zabezpečí nájomca na základe splnomocnenia prenajímateľa.
- 5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu nájomcovi odovzdať protokolárne tak, aby nájomca mohol začať užívanie nebytových priestorov v prvý deň dohodnutej doby nájmu s tým, že dovtedy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi návrh plánovaných stavebných a iných úprav predmetu nájmu, ako aj predbežný rozpočet stavebných prác.
- 5.4. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že prenajímané nebytové priestory netrpia žiadnymi faktickými vadami, okrem väd potrebných opraviť prácami uvedenými v Prílohe č. 1.

## **6. Technické zhodnotenie predmetu nájmu**

Zmluvné strany sa nedohodli na stavebných úpravách a vybavení nebytových priestorov zariadením zabudovaným do nehnuteľnosti prenajímateľa.

## **7. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 7.1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na dojednané účely. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytových priestorov.
- 7.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany, dodržiavať zákon č. 478/2002 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatý priestor hasiacimi prístrojmi. Ďalej je povinný označiť miesto možného vzniku požiaru tabuľami „Miesto so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom“. Nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatého priestoru.
- 7.4. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatom objekte alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov či osôb, ktorým umožnil vstup do objektu. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona č. 314/2001 Z.z. v platnom znení. Nájomca zabezpečuje dodržiavanie všeobecne platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom a za ich dodržiavanie aj zodpovedá.
- 7.5. Nájomca je povinný zabezpečovať v prenajatých priestoroch a vnesených svojich zariadeniach všetky revízie v zmysle zákonov a predpisov o revíziách na vlastné náklady.
- 7.6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nebytovým priestorom za účelom kontroly, či nájomca tieto riadnym spôsobom užíva. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly.
- 7.7. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretím osobám. Ak nájomca dá nebytové priestory do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
- 7.8. Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek zmeny stavebného či dispozičného charakteru v prenajatých nebytových priestoroch len na základe písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prevedie zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu.

Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnostiach prenajímateľovi značná škoda, je tento oprávnený odstúpiť od zmluvy.

- 7.9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady vecí, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie vecí.
- 7.10. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nehnuteľnostiach nevznikla škoda.
- 7.11. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať nehnuteľnosti prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápis, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 7.12. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá. Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.
- 7.13. Ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy.

## **8. Skončenie nájmu**

- 8.1. Nájom nebytových priestorov zanikne :
- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;
  - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpoveď musí byť doručená druhej strane do vlastných rúk. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Pre doručenie výpovede platia primerane ustanovenia bodu 2/ tohto článku.
- 8.2. - odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného;
  - odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v článku 7. bod 7/ a bod 8/ tejto zmluvy;
  - odstúpením nájomcu od zmluvy z dôvodu uvedeného v článku 7. bod 13/ tejto zmluvy;
  - zničením prenajatej veci.
- 8.3. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručení v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

## **9. Osobitné ustanovenia**

- 9.1. Poistenie zariadenia, majetku nájomcu nie je predmetom zmluvy o nájme. Tieto si zabezpečí sám nájomca na vlastné náklady.
- 9.2. Nájomca je povinný označiť si prevádzku svojim obchodným menom a presnou adresou.

## **10. Schválenie predmetu nájmu**

Zmluva bola uzatvorená v zmysle Zásad o nakladaní a hospodárení s majetkom mesta Tlmače v jeho platnom znení.

## **11. Záverečné ustanovenia**

- 11.1. Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 kalendárnych dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má zato, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.
- 11.2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 11.3. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným (napr. z dôvodu zmeny právnych predpisov), nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie vedúce k tomu, aby neplatné ustanovenie nahradili novým, platným ustanovením.
- 11.4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.
- 11.5. Táto zmluva sa v zmysle ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní na webovom sídle prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na svojom webovom sídle v deň nasledujúci po dni podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami. Nájomca podpisom tejto zmluvy podľa ust. § 7 ods.1 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy.
- 11.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka v deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
- 11.7. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy je totožný s ich slobodnou a vážnou vôľou, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Tlmačoch dňa 26.4.2024

.....

**Prenajímateľ**  
Miroslav Kupči  
Primátor mesta

.....

**Nájomca**  
Milan Dunka