

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade s § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o nájme“) a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“)
(ďalej len ako „zmluva“)

Článok I. / Zmluvné strany

Správa majetku mesta Trnava, p. o.

Sídlo: Spartakovská ulica 7239/1B, 91701 Trnava
Štatutárny orgán: Ing. Lenka Klimentová, PhD., riaditeľka
IČO: 53041984
DIČ: 2121254883
IČ DPH: SK 2121254883
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK78 0900 0000 0051 6911 6474
Zodpovedná osoba: Mgr. Marek Neštický, +421 910 661 207
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Jozef Macháč

Miesto podnikania: Ulica Spartakovská 6464/9, 917 01 Trnava
IČO: 41430590
Vedený v registri Okresného úradu Trnava, Číslo živnostenského registra 250-19604
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. / Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je príspevková organizácia zriadená Mestom Trnava a samostatnou právnickou osobou, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
2. Prenajímateľ je výlučným prevádzkovateľom a správcom nehnuteľností tvoriacich objekt Mestský zimný štadión, Spartakovská 7239/1B, Trnava, nachádzajúci sa v Slovenskej republike, v meste Trnava, v katastrálnom území Trnava v budove zapísanej na liste vlastníctva č. 13598, ako stavba bez súpisného čísla – objekt chladenia, postavený na pozemku C-KN parc.č. 5671/111 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 631 m², ktorej vlastníkom je Mesto Trnava (ďalej len „MZŠ“).
3. Nájomca je slovenská fyzická osoba - podnikateľ – ktorá podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

Článok III. / Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenechanie predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi do dočasného odplatného užívania za dohodnuté nájomné a dohodnutých podmienok a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán.

Článok IV. / Predmet nájmu

Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov v správe prenajímateľa, nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch označených v článku II. ods. 2 zmluvy o výmere **12,63 m²** (z toho: a) obchodné priestory: 8,90 m², b) ostatné nebytové priestory: 3,73 m²) (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v prílohe č. 1 k zmluve.

Článok V. / Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom využívania časti nebytových priestorov ako obchodné priestory – brúsenie korčúľ.
2. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy podľa článku X. ods. 7 zmluvy odstúpiť.

Článok VI. / Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú **od 1.7.2024 do 30.06.2029**. Prevádzkové dni MZŠ sú spravidla stanovené od pondelka až nedele a prevádzkové hodiny MZŠ sú spravidla stanovené od 06,00 do 22,30 hod. Prevádzkové dni a hodiny MZŠ je prenajímateľ oprávnený jednorazovo meniť v súlade s článkom IX. bod 10 tejto zmluvy.
2. Zmluva sa po skončení doby nájmu neobnovuje. Zmluvný vzťah zaniká uplynutím dojednanej doby.

Článok VII. / Nájomné

1. Zmluvné strany sa v súlade s § 3 ods. 1 a nasl. zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, článok 5 VZN č. 514 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava (ďalej len „**VZN č. 514**“) v spojitosti s Príkazom primátora č. 4/2023 k určovaniu výšky nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava pre obdobie od 1.7.2023 do 30.6.2024 dohodli na nájomnom vo výške **1360,80 EUR/rok bez DPH** ($8,90 \text{ m}^2 \times 134,01 \text{ EUR/rok} + 3,73 \text{ m}^2 \times 45,07 \text{ EUR/rok}$). K nájomnému bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
2. Nájomca je povinný popri nájomnom podľa ods. 1 tohto článku zmluvy platiť aj cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (spotreba elektrickej energie, spotreba vody a stočné) a to nasledovne:
 - poplatok za **odber elektrickej energie** je nájomca povinný uhrádzať **zálohovo mesačne**, vo výške **50 EUR**, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za služby opísané v prvej vete tohto bodu článku zmluvy podľa skutočnej spotreby nájomcom do 30 dní od doručenia zúčtovacej faktúry od dodávateľa jednotlivých služieb, najneskôr do 30. júna kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý spotreba vznikla. Prípadný nedoplatok za poskytovanie danej služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok za poskytovanie danej služby je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bezodkladne, najneskôr do 31. júla kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý preplatok vznikol.
 - **poplatok za odber vody a stočné** je nájomca povinný uhrádzať **paušálne mesačne**, vo výške **15 EUR**, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.K cene za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
3. Nájomné bude splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Za deň zaplattenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. Všetky platby podľa tejto zmluvy uhradí nájomca prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ prenajímateľ neuvedie nájomcovi iný účet (napríklad vo faktúre).
5. Prenajímateľ v zmysle článku 10 ods. 1 písm. c) VZN č. 514 každoročne upraví výšku nájomného o percento oficiálnej oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. júla kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, úradným listom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného môže prenajímateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania s porušením tejto povinnosti.
7. Finančná zábezpeka zložená vo výške 340,20 EUR bude slúžiť ako zábezpeka nájomného podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a ako zábezpeka dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok upravených v tejto zmluve. Zábezpeka uvedená v prvej vete tohto bodu článku zmluvy bude pri dodržaní uvedených podmienok vrátená nájomcovi po skončení zmluvného vzťahu, najneskôr do 10 pracovných dní od tohto ukončenia zmluvy.

Článok VIII. / Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, toto povolenie zabezpečiť.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať.
5. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou ods. 4 tohto článku zmluvy.

6. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradné kľúče od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu v počte 1 kus. Prenajímateľ je povinný chrániť náhradné kľúče pred ich krádežou alebo stratou, pričom v prípade takejto skutočnosti je povinný o nej bez zbytočného odkladu informovať nájomcu a na vlastné náklady zabezpečiť výmenu zámku k predmetu nájmu a odovzdanie potrebného počtu vyhotovení nových kľúčov nájomcovi.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každý rok upraviť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie údržbárskych prác podľa článku IX. ods. 2 zmluvy v predmete nájmu, ak má nájomca nedoplatok na nájomnom až do doby ich vyrovnania.
9. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v článku V. zmluvy, plní nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.

Článok IX. / Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) dodržiavať túto zmluvu a všetky Všeobecne záväzné nariadenia mesta Trnava a všetky všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že budú viazané všetkými všeobecne záväznými právnymi nariadeniami mesta Trnava a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky aj po ich novelizácii a to v znení, ktoré je v danom čase platné a účinné;
 - b) protokolárne prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne;
 - c) platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutých termínoch splatnosti,
 - d) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
 - e) nahradiť prenajímateľovi škodu v plnej výške, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu v dôsledku porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, alebo z porušenia platných právnych predpisov,
 - f) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ (so zreteľom na bod 2 tohto článku zmluvy) a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,
 - g) po skončení doby nájmu vrátiť protokolárnym odovzdaním predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - h) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
 - i) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarmi tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov;
 - j) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov,
 - k) prevádzkovať predmet nájmu tak, aby prevádzkovaná činnosť nenarušovala činnosť a chod prenajímateľa alebo iných nájomcov v objekte,
2. Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu (napríklad výmena svetelných zdrojov, výmena elektrických vypínačov, maľovanie prevádzkových priestorov a i.) tak, aby bol v dobrom a prevádzkovateľnom stave.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len so súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
7. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty. Skončením nájmu, odstúpením od tejto zmluvy, resp. stratou účinnosti tejto zmluvy nezaniká právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu.
10. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený, v prípade vzniku objektívnych skutočností na strane jeho alebo na strane Mesta Trnava ako vlastníka MZŠ najmä, no nie výhradne z dôvodu organizovania športových alebo kultúrnych podujatí v objekte MZŠ, štátnych sviatkov a dní pracovného pokoja, ako aj z prevádzkových či technických dôvodov (najmä, no nie výhradne v čase odstávky, pri realizovaní generálnej údržby, rekonštrukcie či renovácie priestorov MZŠ alebo jeho častí bezprostredne susediacich s predmetom nájmu) obmedziť na nevyhnutné obdobie vstup nájomcu do priestorov predmetu

nájmu. O postupe v zmysle prvej vety tohto bodu článku zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať bezodkladne, prostredníctvom zodpovednej osoby prenajímateľa uvedenej v článku I. zmluvy.

Článok X. / Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy,
 - d) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.
2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
3. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa ods. 4 tohto článku zmluvy a nájomca podľa ods. 5 tohto článku zmluvy.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 - c) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - f) bez udania dôvodu.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona o nájme,
 - d) bez udania dôvodu.
6. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa ods. 4 písm. a) až e) a ods. 5 písm. a) až c) tohto článku zmluvy je jednomesačná a podľa ods. 4 písm. f) a ods. 5 písm. d) tohto článku zmluvy je trojmesačná. Výpovedné lehoty začínajú plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca
 - a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
 - b) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v ods. 4 tohto článku zmluvy,
 - c) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
8. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

Článok XI. / Ďalšie ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
3. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR za každý, aj začatý deň omeškania s porušením povinnosti riadne a včas odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v posledný deň trvania doby nájmu uvedenej v článku VI. zmluvy v súlade s článkom IX. bod 1 písm. g) zmluvy.

Článok XII. / Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47 a Občianskeho zákonníka to dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle www.crz.gov.sk. Zmluvné strany sa podpísaním tejto zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých odsekoch.
2. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie

zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluva uzatvorená v súlade uznesením č. 207 Mestskej rady mesta Trnava zo dňa 18.6.2024.
8. Táto zmluva bola zverejnená dňa

V Trnave dňa 27.6.2024

.....
Ing. Lenka Klimentová, PhD.,
za prenajímateľa

.....
Jozef Macháč
za nájomcu

Príloha č. 1 – Predmet nájmu – špecifikácia

Popis	Výmera v m ²	Podlažie
obchodné priestory	8,90	1.
ostatné nebytové priestory	3,73	1.
CELKOM v m²	12,63	