

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších prepisov  
medzi:

Prenajímateľom: **MESTO MARTIN**

zastúpené: Ján Danko, primátor mesta Martin  
so sídlom: Námestie S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin  
IČO: 00 316 792  
bankové spojenie: ČSOB, a. s. pobočka Martin  
číslo účtu: SK26 7500 0000 0040 0249 2342  
BIC kód banky CEKOSKBX  
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom:

**Adrián Benca**  
miesto podnikania: Stromová 778/1, 038 52 Sučany  
registrácia: Okresný úrad Martin  
číslo živnostenského registra: 550-29997  
IČO: 52321924  
(ďalej len nájomca)

### **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. V súlade so zápisom z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/5/2024 zo dňa 04.11.2024, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy nie je registrovaný v registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a z plnenia podľa tejto nájomnej zmluvy mu táto povinnosť nevyplýva.
3. Nájomca zároveň prehlasuje, že táto povinnosť registrácie mu nevzniká ani z iných dôvodov podľa zákona č. 315/2016 Z.z.. V prípade, ak bude dodatočne preukázané, že sa toto prehlásenie nezakladá na pravde a prenajímateľovi bude v dôsledku toho uložená kontrolným orgánom sankcia podľa príslušných právnych predpisov, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zodpovedajúcej sankcii uloženej prenajímateľovi kontrolným orgánom.

### **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru v bytovom dome súp. č. 5285, na Ul. A. Stodolu 28 v Martine, postavenom na pozemku registra C KN parc. č. 180/68 k.ú. Záturčie, evidovanom na LV č. 3117 vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytový priestor uvedený v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy, o výmere 118,27 m<sup>2</sup> v členení:
- obchodné priestory o výmere 105,47 m<sup>2</sup>
  - príslušenstvo (sociálne zariadenie) o výmere 12,80 m<sup>2</sup>

### **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajatý nebytový priestor za účelom prevádzkovania výroby a predaja jedál a nápojov.

### **Článok IV. Doba nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od dňa 01.03.2025.

### **Článok V. Cena nájmu**

1. Cena za nájom nebytového priestoru je určená na základe ponuky nájomcu a v zmysle zápisu z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájomu č. PP/5/2024 zo dňa 04.11.2024 v sume 50,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok pre nebytový priestor o výmere 105,47 m<sup>2</sup>, a v sume 7,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok pre príslušenstvo (sociálne zariadenie) o výmere 12,80 m<sup>2</sup>, čo predstavuje celkovú sumu **5.363,10 EUR/rok**, slovom: päťtisícristošesťdesiattri eur desať centov za rok.
2. Výška zálohových platieb za služby – dodávka tepla, TÚV, vodné a stočné predstavuje sumu **4.056,00 EUR/rok**, slovom: štyritisícpäťdesiatšesť eur za rok.
3. Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb za služby je uvedený v prílohe č.1 (výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s nájomom nebytového priestoru, má prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním priestoru na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.
7. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním priestoru budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

### **Článok VI. Splatnosť nájomného, služieb a spôsob platenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru formou mesačných platieb, čo predstavuje spolu sumu **784,93 eur/mesiac**, slovom: sedemstoosemdesiatštyri eur deväťdesiattri centov za mesiac, a

to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.

2. Nájomca je povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného vrátane zálohovej platby za služby, pre prípad neplatenia nájomného, a to na účet mesta Martin SK44 0900 0000 0003 5257 5393 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., najneskôr k dátumu podpisu nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi dátum úhrady kaucie. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájmom nájomcovi vrátená.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **A. Prenajímateľ je povinný:**

1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatého nebytového priestoru v čase jeho odovzdania pri uzatvorení nájomnej zmluvy a pri jeho odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady, zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

#### **B. Nájomca je povinný:**

1. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
3. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na výške škody, výška škody bude stanovená podľa znaleckého posudku zadaného prenajímateľom na náklady nájomcu.
4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívania schopnom stave.
5. Umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly užívania.
6. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným VZN o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady mesta Martin.
7. Nájomca si zabezpečí samostatne dodávku elektrickej energie a bude uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady na elektrickú energiu.
8. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatom priestore a plniť povinnosti v rozsahu § 6-9 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. V prípade zmien vo svojich osobných údajoch a zmeny bankového spojenia, tieto skutočnosti písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.

#### **C) Nájomca je oprávnený:**

Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie) na svoj náklad, pokiaľ to uzná za vhodné.

#### **D) Nájomca nie je oprávnený:**

1. Prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej právnickej alebo

fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pod sankciou neplatnosti tohto úkonu.

2. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

### **Článok VIII. Osobitné dojednania**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
3. Nájomca je zodpovedný za prípadne vzniknutú škodu, ktorá bude spôsobená nesplnením povinností uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku tejto nájomnej zmluvy.

### **Článok IX. Ukončenie zmluvného vzťahu a sankcie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu zmluvného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
    - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
    - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
    - c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany:
      - A. prenajímateľa:
        - (1) ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
        - (2) ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo služieb spojených s užívaním nebytového priestoru,
        - (3) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
        - (4) ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
        - (5) ak nájomca užíva nebytový priestor bez právoplatného rozhodnutia príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie priestoru do prevádzky,
      - B. nájomcu:
        - (1) ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VII. A ods. 3. tejto zmluvy.
- Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

### **Článok X. Sankcie**

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru, bude prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi úrok z omeškania podľa príslušných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR za každé porušenie v prípadoch, ak nájomca zrealizuje akékoľvek stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo prenechá prenajatý

nebytový priestor alebo jej časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé porušenie v prípadoch, ak nájomca poruší svoje povinnosti vyplývajúce z článku VII. B tejto zmluvy.

## **Článok XI.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a zároveň prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Martine dňa

V Martine dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ján Danko  
primátor mesta Martin

Adrián Benca

## **Prílohy**

1. Výpočtový list

**Príloha č. 1**

**Výpočtový list**  
úhrady za užívanie nebytových priestorov  
NZ č. 2025 002  
(platný od 01.03.2025)

**A) Nájomné:**

| <i>P.č. Spôsob využitia</i>                         | <i>Prenajatá plocha m<sup>2</sup></i> | <i>Sadzba za m<sup>2</sup>/ročne</i> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Obchodné priestory                               | 105,47                                | 50,00 €                              |
| 2. Príslušenstvo                                    | 12,80                                 | 7,00 €                               |
| <i>Spolu:</i>                                       | <i>118,27</i>                         |                                      |
| Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov €    |                                       | 5.363,10                             |
| Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov: € |                                       | <b>446,93</b>                        |

**B) Služby:**

|                                                            |          |               |
|------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Ročná úhrada za služby:                                    | €        | 4.056,00      |
| Mesačná úhrada za služby:                                  |          |               |
| a) dodávka tepla /záloha/                                  | €        | 300,00        |
| b) dodávka TUV /záloha/                                    | €        | 20,00         |
| c) na vodné a stočné /záloha/                              | €        | 15,00         |
| d) zrážková voda /záloha/                                  | €        | 3,00          |
| Mesačná úhrada za služby – zálohové platby                 | €        | <b>338,00</b> |
| <b>Mesačná úhrada za nájom a služby spojené s užívaním</b> | <b>€</b> | <b>784,93</b> |