

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. GEN_145/2025

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zlaté Moravce SM_005/2023, účinné od 14.12.2023 v znení ďalších dodatkov
(ďalej len ako „*zmluva*“) medzi

číslo: OMP-3442/6705/2025

prenajímateľom: **MESTO ZLATÉ MORAVCE**
Ul. 1. mája č. 2, 953 01 Zlaté Moravce
zastúpené: **PaedDr. Dušanom Husárom** – primátorom mesta
IČO: 00 308 676
DIČ: 2021058787
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: 5058109482/0900, IBAN: SK2409000000005058109482

(ďalej len „*prenajímateľ*“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomcom: **Karol Pajersky,**

(ďalej len „*nájomca*“ v príslušnom gramatickom tvare)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len ako „*zmluvné strany*“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zlaté Moravce SM_005/2023, účinné od 14.12.2023 v znení neskorších dodatkov sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. GEN_145/2025 podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „*zmluva*“) za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ vyhlásil dňa 04.03.2025 priamy prenájom označený ako „Nájom /nebytové priestory/ - 11/2025 Neotvárať!“, podľa ustanovenia § 9aa ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v nadväznosti na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zlaté Moravce SM_005/2024, účinných od 14.12.2023 v znení neskorších dodatkov za účelom predloženia najvýhodnejšej ponuky na uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme nebytového priestoru uvedeného v čl. I. tejto zmluvy. Prenajímateľ pri vyhodnotení priameho prenájmu „Nájom /nebytové priestory/ - 11/2025 Neotvárať!“ skonštatoval, že vyššie uvedený nájomca splnil všetky podmienky zadania priameho prenájmu a z uvedeného dôvodu uzatvára s nájomcom túto zmluvu.

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú na podzemnom podlaží stavby súpisné číslo 3027 (bytový dom), nachádzajúcej sa na Ul. Tekovská v Zlatých Moravciach, postavenej na pozemku - parcele KN registra „C“, č. parcely 3460/71 (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria), zapísanej na LV č. 5091 pre katastrálne územie Zlaté Moravce.

Nájomca je majiteľom bytu č. 42- F4 v uvedenom bytovom dome a k nemu prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na pozemku a spoločných častiach a spoločných zariadeniach.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1. tohto článku, a to:

➤ nebytový priestor – garážové státie č. 3

3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma **za účelom – parkovanie motorového vozidla.**

4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v odseku 1. tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.

Čl. II.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **od 01.04.2025 do 31.03.2028.**

2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu,
- b) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením §9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- c) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia podľa § 31 ods. 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I. ods. 1 tejto zmluvy – k bytu, vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a spoluvlastníckeho podielu k uvedenému pozemku treťou osobou, odlišnou od nájomcu, alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti iného zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa uvedeného zákona, ktoré budú mať za následok zmenu vlastníctva k predmetnému bytu a k príslušným spoluvlastníckym podielom,
- d) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia podľa § 31 ods. 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I. ods. 2 tejto zmluvy – t.j. k nebytovému priestoru – garážovému státiu č. 3 treťou osobou, od nájomcu, alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti iného zápisu vlastníckeho práva

do katastra nehnuteľností podľa uvedeného zákona, ktoré budú mať za následok zmenu vlastníctva k predmetnému nebytovému priestoru – garážovému státiu č. 3.

3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je **jeden mesiac** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné.

4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a po potvrdení o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom dňom podpísania a prevzatia protokolu, nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu alebo jeho príslušenstvo tak, alebo trpí užívanie predmetu nájmu alebo jeho príslušenstva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Lehota na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu je v tomto prípade 7 pracovných dní odo dňa odstúpenia od zmluvy. Nárok na náhradu škody zo strany prenajímateľa tým nie je dotknutý.

Čl. III.

Nájomné a jeho úhrada

1. **Ročné nájomné** za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán spolu vo výške **360,00 Eur**.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie predmetu nájmu **v roku 2025 (t.j. od 01.04.2025 do 31.12.2025) vo výške 270,00 €, a to mesačne vo výške 30,00 €** na účet prenajímateľa č. **5058109482/0900, IBAN: SK24 0900 0000 0050 5810 9482**, variabilný symbol: **3611500116**, a to **vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci**.

Nájomca sa zaväzuje **v ďalších rokoch** platiť nájomné určené podľa ods. 4 a 5 tohto článku **pravidelne mesačne** na účet mesta Zlaté Moravce č. **5058109482/0900, IBAN: SK24 0900 0000 0050 5810 9482**, variabilný symbol: **3611500116**, a to **vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci**.

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného uvedená v ods. 1 a 3 bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, najskôr však od 01.01.2026. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného za predchádzajúci rok. **Výšku mesačného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.**

4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa odseku 1, 2, 3 tohto článku v stanovenej výške a včas, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 nariadenia vlády

SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. IV Kaucia

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zložení **kaucie** vo výške jednomesačného nájomného a to v sume 30,00 Eur. Kaucia bude uhradená prenájomateli na účet vedený vo VÚB, č. účtu: 3849092251/0200 v tvare **IBAN: SK11 0200 0000 0038 4909 2251**, BIC: SUBASKBX, variabilný symbol: **8811500005, najneskôr do 30.04.2025**. Kaucia slúži ako zábezpeka pre prípadné škody na nebytovom priestore, ktoré zavini nájomca, alebo pre prípadné nedoplatky na nájomnom a ako zábezpeka pre prípadné nedoplatky na službách spojených s predmetom nájmu. V prípade, že k takýmto nedoplatkom nedôjde, je kaucia vratná v plnej výške nájomcovi pri ukončení nájmu na účet oznámený nájomcom pri ukončení nájmu, a to do 10 dní odo dňa odovzdania predmetu nájmu.

2. V prípade pokračovania nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami aj po uplynutí doby nájmu, sa kaucia nevracia a prenájomateľ si ju ponechá až do celkového ukončenia nájomného vzťahu.

Čl. V. Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.

Čl. VI. Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájomom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájomom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu.

3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa.

4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenájomateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na

náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv, ktoré má prenájomateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto podmienky.

7. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenájomateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájomateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenájomateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenájomateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.

10. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy.

11. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcie a iné).

12. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenájomateľovi, bezodkladne po výzve prenájomateľa. Nájomca zodpovedá prenájomateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. zodpovedá prenájomateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

13. V nájomnom nie sú obsiahnuté náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktoré si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

14. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať aj od osôb vykonávajúcich pre nájomcu akúkoľvek činnosť ako i od tretích osôb a zmluvných partnerov združujúcich sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu.

Čl. VI. Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 1 a 2 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VII. Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu a poškodenie, odcudzenia majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu a to bez ohľadu na vlastníka týchto vecí. Poistenie tohto majetku je vecou nájomcu.

2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu okrem plánovaných opráv, úprav a rekonštrukčných prác, prípadu odstránenia havarijného stavu alebo následkov inej mimoriadnej udalosti. Prenajímateľ je povinný najmenej so 14 dňovým predstihom písomne informovať nájomcu o plánovaných prácach vrátane druhu a predpokladaného časového rozsahu prác.

3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho žiadosť vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca nebytový priestor využíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.

4. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne normy na úseku hygienických predpisov, dodržať čistotu a poriadok. Voči kontrolným orgánom (Inšpektorát práce, Slovenská obchodná inšpekcia, orgány hygieny, orgány ochrany životného prostredia, odbor živnostenského podnikania a ochrany spotrebiteľa, atď.) vystupuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré neupravuje táto zmluva riadia sa primerane príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.

6. Nájomca berie na vedomie zákonné záložné právo prenajímateľa vyplývajúce z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení

neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími platnými právnymi predpismi.

2. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a nájomca dostane jeden exemplár.

3. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslowanými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedeného v Čl. II. ods. 1 tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle www.crz.gov.sk, t. j. v centrálnom registri zmlúv.

5. V prípade, že bude niektoré z jednotlivých ustanovení zmluvy považované za neplatné, nevymáhateľné či neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení zmluvy. Namiesto neplatného, nevymáhateľného, či neúčinného ustanovenia, bude platiť také ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Zlatých Moravciach dňa

V Zlatých Moravciach dňa

Za prenajímateľa:

Nájomca:

PaedDr. Dušan Husár
primátor mesta

Karol Pajersky