

**ZMLUVA o nájme**  
**č. NEH\_235/2025**  
**uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník**  
**v znení neskorších predpisov a § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení**  
**neskorších predpisov**  
**(ďalej len „zmluva“)**

**Zmluvné strany:**

**Prenajímateľ:**           **Mesto Spišská Belá**  
Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá  
zastúpené: Ing. Mgr. Peter Zibura - primátor mesta  
IČO: 00 326 518  
IBAN: SK27 0200 0000 0017 2898 2654  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:**               **Dušan Hudaček HD**  
  
zastúpené: Dušan Hudaček  
IČO: 40722554  
(ďalej len „nájomca“)

**po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu a že sú oprávnení konať**  
**v nižšie uvedenej veci uzavreli túto zmluvu o nájme:**

**Článok I.**  
**Predmet a účel zmluvy**

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy kotolne, súp. č. 738 na pozemku parc. č. KN „C“ 1253/66 v katastrálnom území Spišská Belá, zapísanej v katastri nehnuteľnosti na LV č. 1 Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza v Spišskej Belej na ulici Mierovej, orientačné číslo 12.
- (2) Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve odplatne prenajíma Nájomcovi nehnuteľnosť špecifikovanú v bode 1 tohto článku zmluvy vrátane jej technologického zariadenia (ďalej len „nehnutel'nost'“).
- (3) Nájomca bude od podpísania tejto zmluvy predmet zmluvy za účelom výkonu svojej činnosti a to výroby a dodania (predaja) tepla a teplej úžitkovej vody pre bytové domy a ich bytové jednotky na sídlisku na Mierovej ulici v Spišskej Belej, primerane účelu, na ktorý je táto nehnuteľnosť stavebne a technicky určená.

## **Článok II.**

### **Opis predmetu nájmu a stavu majetku**

- (1) V nehnuteľnosti sa nachádzajú technologické zariadenia určené pre výrobu a dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (ďalej len „**zariadenia**“).
- (2) Presný opis príslušenstva a technického stavu predmetnej nehnuteľnosti je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti podpísanej oboma zmluvnými stranami.

## **Článok III.**

### **Doba trvania zmluvy**

- (1) Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu **určitú od 1.5.2025 do 30.6.2025**.
- (2) Tento nájomný vzťah je možné predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
- (3) Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca užíval predmet nájmu na základe Zmluvy č. 229/2015 o nájme a prevádzkovaní mestskej kotolne na sídlisku Mierová v Spišskej Belej uzatvorenej dňa 30.4.2015 medzi prenajímateľom a nájomcom (ďalej len „**Zmluva o nájme a prevádzkovaní kotolne**“) a ku dňu začatia nájmu je nehnuteľnosť vrátane zariadení v užívaní nájomcu, nehnuteľnosť vrátane zariadení sa považuje podpisom tejto Zmluvy za odovzdanú nájomcovi. Zároveň pre usporiadanie vzájomných vzťahov medzi nájomcom a prenajímateľom vo vzťahu k nehnuteľnosti vrátane zariadení nájomca potvrdzuje, že na nehnuteľnosti a zariadeniach vykonal počas obdobia od 1.1.2015 do 30.4.2025 stavebné úpravy a investície špecifikované v čl. VII. Zmluvy o nájme a prevádzkovaní kotolne. Nájomca prehlasuje, že (i) žiadne iné stavebné úpravy a investície na nehnuteľnosti a zariadení počas doby nájmu v zmysle Zmluvy o nájme a prevádzkovaní kotolne nevykonal a (ii) nemá voči prenajímateľovi žiadne finančné pohľadávky ani nároky vyplývajúce zo Zmluvy o nájme a prevádzkovaní kotolne. Zmluvné strany sa týmto v záujme predchádzania vzniku prípadných sporov a pochybností dohodli na urovnaní spočívajúcom v tom, že všetky svoje ďalšie vzájomné pohľadávky a záväzky, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu vzniknutého na základe Zmluvy o nájme a prevádzkovaní kotolne alebo s ním súvisia sa podpisom tejto zmluvy považujú za vysporiadané a urovnané.

## **Článok IV.**

### **Nájomné a spôsob platby nájomného**

- (1) Nájomca sa zaväzuje odo dňa podpísania tejto zmluvy platiť prenajímateľovi **nájomné mesačne vo výške 100,00 EUR** na účet prenajímateľa, VÚB Poprad **IBAN: SK27 0200 0000 0017 2898 2654** alebo v pokladni mesta Spišská Belá.

## Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje, že **všetky opravy nehnuteľností** súvisiace s ich užívaním a obvyklé udržiavacie práce na nehnuteľnostiach si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že vzhľadom na výšku nájomného a na dĺžku doby nájmu bude vykonávať alebo zabezpečovať na svoje náklady aj kompletnú údržbu uvedeného majetku bez práva na refundáciu týchto nákladov.
- (2) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré na prenajatom majetku spôsobí sám, alebo tí, ktorým umožní prístup do predmetného majetku, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- (3) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy na nehnuteľnosti, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- (4) Nájomca nesmie dať predmetný nehnuteľný majetok do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (5) Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto skutočnosti bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- (6) Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prístup prenajímateľovi do nehnuteľností za účelom kontroly technického stavu priestorov a dodržiavania zmluvných podmienok.
- (7) Nájomca je povinný ku dňu zániku tohto nájmu predmetného majetku odovzdať predmetný majetok prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Avšak v prípade realizácie stavebných úprav alebo iných podobných zmien v zmysle ustanovenia článku VI. tejto zmluvy nájomca odovzdá prenajímateľovi predmetný majetok v stave, v akom sa predmetný majetok nachádza v čase zániku tohto nájomného vzťahu (zániku platnosti tejto zmluvy) bez nároku na náhradu nákladov vynaložených na tieto stavebné alebo iné podobné úpravy, vrátane technického zhodnotenia nehnuteľnosti), ak nie je písomne dohodnuté inak.
- (8) Nájomca je povinný zabezpečiť sám na vlastné náklady plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v platnom znení a povinností vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení.
- (9) Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a všetky súvisiace platné predpisy.
- (10) Nájomca je povinný zabezpečiť si sám na svoje náklady odborné prehliadky technických zariadení v objekte v zmysle platných predpisov, v súčasnosti Vyhlášky č. 508/2009 MPSVaR SR 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. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi bezodkladne predkladať všetky správy o odborných prehliadkach.
- (11) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetného majetku a zaväzuje sa po celú dobu nájmu zabezpečovať poistenie tohto objektu na svoje náklady.

- (12) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (13) Nájomca je povinný si sám a na svoje náklady zabezpečiť s jednotlivými dodávateľmi dodanie služieb spojených s užívaním nehnuteľného majetku (teplo, voda, elektrická energia, a pod.).

## **Článok VI. Stavebné úpravy**

- (1) Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmetnom majetku až po **predchádzajúcom písomnom súhlase** mesta Spišská Belá s takouto zmenou.
- (2) Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontrolovať spôsob vykonávania týchto stavebných úprav alebo zmien a prípadne písomný súhlas na tieto stavebné úpravy alebo zmeny písomne odvolať a pozastaviť vykonávanie týchto úprav a zmien, ak:
  - a) prenájomcovi dôvodne hrozí vznik akejkoľvek škody alebo už takáto škoda vznikla, alebo
  - b) vykonávanie týchto úprav alebo zmien bude v rozpore so zákonom a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo s podmienkami uvedenými v písomnom súhlase prenájomcu s takouto úpravou alebo zmenou.
- (3) Stavebné alebo iné zmeny uvedené v bode 1 tohto článku nájomca uskutočňuje na svoje vlastné náklady **bez nároku na ich náhradu** od prenájomcu, a to aj v prípade zániku tohto nájomného vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nárok nájomcu na protihodnotu toho o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľnosti a zariadení je už zohľadnený vo výške nájomného a nájomca si u prenájomcu nebude uplatňovať tento nárok.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

- (1) Nájom predmetného majetku **z a n í k á** :
  - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo
  - b) písomným odstúpením od tejto zmluvy.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy a účinnosť dňom 01.05.2025 za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia na webovom sídle prenájomcu.
- (2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

- (3) K uzavretiu zmluvy dalo súhlas Mestské zastupiteľstvo mesta Spišská Belá **uznesením č. 31/2025 zo dňa 14.3.2025** na základe postupu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- (4) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (5) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
- (6) Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Spišská Belá, 30.04.2025

Spišská Belá, 30.04.2025

Prenajímateľ :  
Mesto Spišská Belá

Nájomca:  
Dušan Hudaček HD

---

Ing. Mgr. Peter Zibura  
primátor mesta

---

Dušan Hudaček