

číslo: **2025 011**

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších prepisov medzi:

prenajímateľom:

MESTO MARTIN

zastúpené: Ján Danko, primátor mesta

so sídlom: Nám. 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

(ďalej len prenajímateľ")

a

nájomcom:

Constario DEVELOPMENT, a.s.

IČO: 54 854 300

sídlo: 010 14 Žilina, Drozdia 2

zastúpené: Jánom Uríkom, predsedom predstavenstva

registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina.

oddiel: Sa. vložka č: 11084/1.

(ďalej len „nájomca")

(ďalej prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany")

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. V súlade so zápisom z vyhodnotenia ponuky na prenájom majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP 2 2025 zo dňa 09.04.2025. prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nie je registrovaný v registri partnerov verejného sektora a táto povinnosť mu nevzniká ani z plnenia podľa tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca zároveň prehlasuje, že povinnosť registrácie v registri partnerov verejného sektora 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 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľnosti pre okres Martin v katastrálnom území Martin na LV č. 2557, ako stavba - Administratívna budova bývalej advokátskej komory, súp. č. 577, postavená na pozemkoch registra „C" parc. č. 966, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 517 m², parc.č. 965/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m² a parc.č. 4281/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m² (viď priložená snímka z katastrálnej mapy).

2. Stavba - Administratívna budova bývalej advokátskej komory, súp. č. 577 je národnou kultúrnou pamiatkou, ktorá je zapísaná do Ústredného zoznamu registra nehnuteľných kultúrnych pamiatok. Na jej ochranu a úpravu práv a povinností vlastníkov a iných právnických a fyzických osôb sa vzťahuje zák. č. 49/2008 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a ostatné právne predpisy Slovenskej republiky. Nájomca skutočnosť, že nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa nachádzajú v budove, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou, berie na vedomie.
3. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory - obchodný priestor 1.13 o celkovej výmere 38,2 m², nachádzajúce sa v nehnuteľnosti opísanej v článku II. ods. 1 tejto zmluvy. Jedná sa o priestor bez sociálneho zázemia a bez priameho prístupu do hlavnej budovy a sociálnych zariadení, ktoré sú k dispozícii z hlavného vchodu do budovy. S právom užívať nebytové priestory je spojené právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia stavby (chodba a sociálne zariadenie), v ktorej sa predmet nájmu nachádza (ďalej len „predmet nájmu“).

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory za účelom kancelárie Office developera - ukážka projektov.

Článok IV.

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 15.05.2025.

Článok V.

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné je určené na základe ponuky nájomcu a v zmysle zápisu z vyhotovenia ponuky na prenájom majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/2/2025 zo dňa 09.04.2025, a to vo výške 124,20 Eur/m²/rok (zvýšenej o 15 % z dôvodu, že s nebytovým priestorom je spojené právo užívať spoločné priestory stavby), čo pri výmere 38,2 m² predstavuje celkovú sumu **4.744,44 Eur/rok**, slovom: štyritisíc sedemstoštyridsaťštyri eur štyridsaťštyri centov.
2. Zálohové platby za dodávku služieb, t.j. teplo, TÚV, vodné a stočné, elektrickú energiu a zrážkovú vodu predstavujú čiastku **1.284,00 Eur/rok**, slovom: jedentisíc dvostosemdesiatštyri eur.
3. Výpočet nájomného a zálohových platieb 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 užívaním nebytových priestorov 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 priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.
7. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov budú vyúčtované v návaznosti na faktúry dodávateľov, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok VI.

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a služieb spojených s nájomom formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku spolu **502,40 EUR**, slovom: päťstodva eur štyridsať centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.
2. Nájomca je pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného vrátane ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru pre prípad neplatenia nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, a to na účet mesta Martin SK 4409000000000352575393 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s.. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájomom nájomcovi vrátená najneskôr do dvoch mesiacov odo dňa vyrovnania všetkých záväzkov spojených s nájomom.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný:

1. Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatých nebytových priestorov v čase ich odovzdania pri uzatvorení nájomnej zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“). Protokoly budú prílohou tejto zmluvy.
3. Udržiavať nebytové priestory 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 nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich 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.
3. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých nebytových priestorov alebo stavby špecifikovanej v čl. II. bod 2 tejto zmluvy vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu. 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 nebytové priestory odovzdať vyčistené v užívania schopnom stave.
5. Umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prípadne zamestnancom orgánu na ochranu pamiatkového fondu na požiadanie vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly užívania.
6. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným Všeobecne záväzným nariadením o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady mesta Martin.
7. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatých priestoroch a plniť povinnosti v rozsahu zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
8. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.
9. Užívať predmet nájmu, ktorý sa nachádza v objekte, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou, v súlade s jeho pamiatkovou hodnotou a udržiavať v predmete nájmu čistotu a poriadok.

10. Užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami zák.č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a ostatných právnych predpisov týkajúcich sa starostlivosti a ochrany národnej pamiatky. Za ich porušenie a prípadnú náhradu škody v plnom rozsahu zodpovedá nájomca.
 11. Požiadat' prenajímateľa o vydanie predchádzajúceho súhlasu na umiestnenie akejkoľvek reklamy, resp. označenie prevádzky a rešpektovať pokyny prenajímateľa najmä s ohľadom na skutočnosť, že predmet nájmu sa nachádza v objekte, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou.
- C) Nájomca je oprávnený:
1. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie) na svoj náklad, pokiaľ to uzná za vhodné.
- D) Nájomca nie je oprávnený:
1. Prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pod sankciou neplatnosti tohto úkonu.
 2. Vykonávať akékoľvek stavebné a iné úpravy prenajatých priestorov (vrátane kotvenia predmetov do sien, stropov a podláh) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 3. Umiestňovať na budove národnej kultúrnej pamiatky (vrátane okien a sklenených výplní), v ktorej sa predmet nájmu nachádza, akúkoľvek reklamu, reklamné, informačné, propagačné alebo technické zariadenie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a bez predchádzajúceho rozhodnutia/povolenia krajského pamiatkového úradu.

Článok VIII.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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

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:
prenajímateľa:
 - (1) ak nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
 - (2) ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - (3) ak nájomca prenechá prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- (4) ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých nebytových priestorov (vrátane kotvenia predmetov do sien, stropov a podláh) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- (5) ak nájomca umiestni na budove národnej kultúrnej pamiatky (vrátane okien a sklenených výplní), v ktorej sa predmet nájmu nachádza, akúkoľvek reklamu, reklamné, informačné, propagačné alebo technické zariadenie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a bez predchádzajúceho rozhodnutia/povolenia krajského pamiatkového úradu.

nájomcu:

- ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VII. A bod 3. tejto zmluvy.

Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

Článok X.

Sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..
2. V prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých nebytových priestorov (vrátane kotvenia predmetov do sien, stropov a podláh) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia prenajatých nebytových priestorov do pôvodného stavu.
3. V prípade, ak nájomca prenechá prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti.
4. V prípade, ak nájomca pri ukončení nájmu vráti prenajímateľovi nebytové priestory v stave, ktorý nezodpovedá stavu, v akom ich nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia nebytových priestorov do stavu, v akom ich nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. V prípade, ak nájomca umiestni na budove národnej kultúrnej pamiatky (vrátane okien a sklenených výplní), v ktorej sa predmet nájmu nachádza, akúkoľvek reklamu, reklamné, informačné, propagačné alebo technické zariadenie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a bez predchádzajúceho rozhodnutia/povolenia krajského pamiatkového úradu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia do pôvodného stavu.
6. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v článku VII. B tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé porušenie, a to aj opakovane.
7. Vznikom povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu, ani jej faktickým zaplatením, nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody a náhrada škody nie je výškou zmluvnej pokuty obmedzená. Zmluvná pokuta sa na náhradu škody nezapočítava.

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. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť od 15.05.2025, najskôr dňom zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. 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 v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
6. 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

prenajímateľ:

nájomca:

MESTO MARTIN
Ján Danko
primátor mesta Martin

Ján Urík
predseda predstavenstva
Constario DEVEEOPMENT. a.s.

Príloha:

Výpočtový list

Snímka z katastrálnej mapy

Výpočtový list
úhrady za užívanie nebytového priestoru
NZ č. 2025 011
(platný od)

A) Nájomné:

<i>P. č. Spôsob využitia</i>	<i>Prenajatá plocha m²</i>	<i>Sadzba</i>	<i>zam²/ročne</i>
- obchodný priestor 1.13	38,2		124,20 e
Ročná úhrada za užívanie nebytového priestoru			4.744,446
Mesačná úhrada za užívanie nebytového priestoru:			395,37 €
Ročná úhrada za služby:			1.284,00 6
Mesačná úhrada za služby:			
a) teplo/záloha/			80,00 6
b) teplá voda/záloha/			10,00 €
c) vodné, stočné /záloha/			5,00 6
d) zrážková voda/záloha/			2,00 6
e) elektrická energia /záloha/			10,00 6
Mesačná úhrada za služby - zálohové platby			107,00 €
Mesačná úhrada za nájom a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:			502,40 €

