

Nájomná zmluva č. 104/2025

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Zmluva**“) medzi:

Prenajímateľ : **Mesto Turčianske Teplice**
Sídlo : Partizánska 413/1, 039 01 Turčianske Teplice
Štatutárny orgán : Mgr. Igor Hus, primátor
IČO : 00 317 004
DIČ : 2020595093
Bankové spojenie :
Číslo účtu (IBAN) :

(ďalej aj ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca : **Slovenská autobusová doprava Žilina , akciová spoločnosť**
Sídlo : Košická 2, 010 65 Žilina
Štatutárny orgán : Ing. Peter Pobeha, predseda predstavenstva
Ing. Ján Dolník, podpredseda predstavenstva
Dr. Ing. Peter Šufliarský, člen predstavenstva
Zmluvu oprávnení podpísať: Ing. Peter Pobeha, predseda predstavenstva
Dr. Ing. Peter Šufliarský, člen predstavenstva
IČO : 36 407 771
DIČ : 2020107573
IČ DPH : SK2020107573
Číslo účtu (IBAN) :
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10362/L

(ďalej aj ako „**Nájomca**“)

(ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy súp. č. 673 nachádzajúcej sa na parc. č. CKN 946/10 a parc. 946/2 podľa LV 1721 v k. ú. Turčianske Teplice, Mesto Turčianske Teplice, ulica Kollárova.
Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa v:
Katastrálne územie: **Turčianske Teplice**
Súpisné číslo budovy: **673**
Ulica: **Kollárova**
Miestnosti: **I. poschodie, miestnosť č. 2 o výmere 13,68 m²**
Nebytový priestor je vyznačený v pôdorysnom výkrese, tvoriacom prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 1.2 Nebytový priestor uvedený v predchádzajúcom bode sa na účely tejto zmluvy ďalej označuje ako „predmet nájmu“.

Článok II.

Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi do dočasného užívania a Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť dohodnuté nájomné.
- 2.2 Nájomca bude predmet nájmu využívať na účely: **dennej miestnosti pre vodičov Slovenskej autobusovej dopravy Žilina, akciová spoločnosť**.
- 2.3 Príslušenstvom predmetu nájmu je sociálne zariadenie, schodište a chodba, ktoré je nájomca oprávnený užívať s predmetom nájmu. Podmienkou je, že tieto priestory musia ostať voľné a neustále prístupné aj pre ostatných nájomcov.

Článok III.

Nájomné

- 3.1 Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice príloha č. 1.
- 3.2 Výšku nájomného za predmet nájmu si zmluvné strany dohodli vo výške **38,00 €/m²/rok** tzn. pri celkovej výmere 13,68 m² výška nájomného predstavuje sumu **519,84 €/rok** (slovom: päťstodevätnásť EUR osemdesiatštyri centov).
- 3.3 Prenajímateľ vyhotoví nájomcovi faktúru za nájom vždy na začiatku príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou 15 dní.

- 3.4 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné uhrádzať **mesačne** vo výške **43,32 €** a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, s uvedením variabilného symbolu 104/2025.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prvé nájomné je splatné do 10 dní od začiatku nájmu. Bod 3.2 nie je týmto dotknutý.

Článok IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 4.2 Nájom predmetu nájmu začína dňom : **01.06.2025.**
- 4.3 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : **neurčitú.**
- 4.4 K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť :
- 4.4.1 Dohodou zmluvných strán ku dňu na ktorom sa zmluvné strany dohodnú.
- 4.4.2 Výpoveďou bez uvedenia dôvodu v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorú môže uplatniť hociktorá zmluvná strana.
- 4.4.3 Výpoveďou v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty, v prípade ak nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného, ktorú môže uplatniť prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy.
- 4.4.4 V prípade, že nájomca nebytové priestory bude využívať na iné účely, ako je uvedené v zmluve o nájme, je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty pokiaľ, sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.5 Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok V.

Práva a povinnosti

- 5.1. **Prenajímateľ je povinný :**
- 5.1.1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.1.2. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady (zabezpečiť stredné a generálne opravy) pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.1.3. Poistiť predmet nájmu.
- 5.2. **Nájomca je povinný :**
- 5.2.1. Užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o predmet nájmu tak, aby nevznikla škoda.
- 5.2.2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (drobné opravy a bežná údržba do sumy 200,00 € v jednotlivom prípade).
- 5.2.3. Vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v prípade skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- 5.2.4. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
- 5.2.5. Zálohovo mesačne uhrádzať preddavky na náklady spojené s dodávkou vody, stočné, tepla na ústredné kúrenie a električky vo výške **25,00 €/mesiac** a to na účet prenajímateľa s uvedením poznámky „záloha energie 104/2025“. Vyúčtovanie konečnej spotreby bude uskutočnené 1 x ročne a to vodné, stočné a električka paušálne podľa podlahovej plochy. Vyúčtovanie kúrenia bude uskutočnené podľa skutočnej spotreby nameranej meračmi v predmete nájmu a spoločných priestoroch.
- 5.2.6. Zabezpečiť bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia podľa §-u 4 a 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi. Nájomca týmto prehlasuje, že uvedené povinnosti preberá na seba v zmysle §-u 6 ods. 2 citovaného zákona.
- 5.2.7. Zabezpečiť čistotu a poriadok užívaných priestorov vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu na svoj náklad a zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu odpadu podľa zák. č. 123/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
- 5.2.8. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom na svoj náklad, ak to uzná za potrebné.
- 5.2.9. Umožniť prenajímateľovi kontrolu predmetu nájmu ako aj vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky (teplo, voda, plyn, el. energia) a havarijnej služby.
- 5.2.10. Zabezpečiť vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch ako aj plnenie povinností zamestnávateľa v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 5.2.11. Zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných úprav v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tieto budú vykonávané v plnom rozsahu na náklady nájomcu. V prípade zhodnotenia predmetu nájmu, nájomca berie na vedomie, že pri ukončení nájomného vzťahu nemá nárok na úhradu nákladov spojených s investíciami vloženými do predmetu nájmu.
- 5.2.12. Zabezpečiť odborné prehliadky, opravy a údržbu všetkých technických zariadení /revízie/, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov na svoj náklad.
- 5.2.13. V prípade, že nájomca nezačne užívať predmet nájmu v súlade s nájomnou zmluvou ani po uplynutí 3-mesačnej lehoty od dátumu podpisu zmluvy o nájme, bude takýto stav považovaný za podstatné porušenie zmluvy, čo je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
- 5.2.14. Nájomca berie na vedomie, že prevádzkovanie predmetu nájmu na účel stanovený v čl. II bod 2.2 tejto zmluvy musí byť v súlade s platným a účinným právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok VI.

Ďalšie dohodnuté podmienky

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach tejto zmluvy :
 - 6.1.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného k predmetu nájmu bude zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájomného nájomca súhlasí.
Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku ročného nájomného za predmet nájmu a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude povinný platiť takto upravené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného.
 - 6.1.2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny súvisiacich právnych predpisov, zmeny ustanovení Zásad hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice alebo ak bude iná cena schválená mestským zastupiteľstvom.
 - 6.1.3. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou alebo dohodou nájomca súhlasí s tým, že ak neuvoľní predmet nájmu do 2-och dní od skončenia nájmu má prenajímateľ právo zadržať inventár ako zálohu na vzniknutú majetkovú ujmu a to až do doby odovzdania (uvoľnenia) predmetu nájmu prenajímateľovi.
- 6.2. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a zálohových platieb za služby má prenajímateľ právo požadovať dohodnutý denný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej splátky nájomného a platieb za služby za každý deň omeškania.
- 6.3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s prenechaním predmetu nájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy.
- 6.4. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do podnájmu. V prípade, ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 7.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. s prísl. zmenami, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
- 7.2. Nájomná zmluva bola uzatvorená v súlade s ustanoveniami Zásad hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice, schválenými dňa 12.12.2023, uznesením MZ č. 84/2023.

- 7.3. Na doručovanie písomností týkajúcich sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou sa použijú ustanovenia §-u 105 a nasl. Civilného sporového poriadku.
- 7.4. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom zmluvné strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 7.5. Zmluva bola vyhotovená v 4-och rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom nájomca a prenajímateľ obdržia po dvoch rovnopisoch.
- 7.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.

Turčianske Teplice, 30. 05. 2025
Turčianske Teplice, dňa

Žilina, 29. 05. 2025
Žilina, dňa

Podpis prenajímateľa :

Mesto Turčianske Teplice

Mgr. Igor Hus, primátor

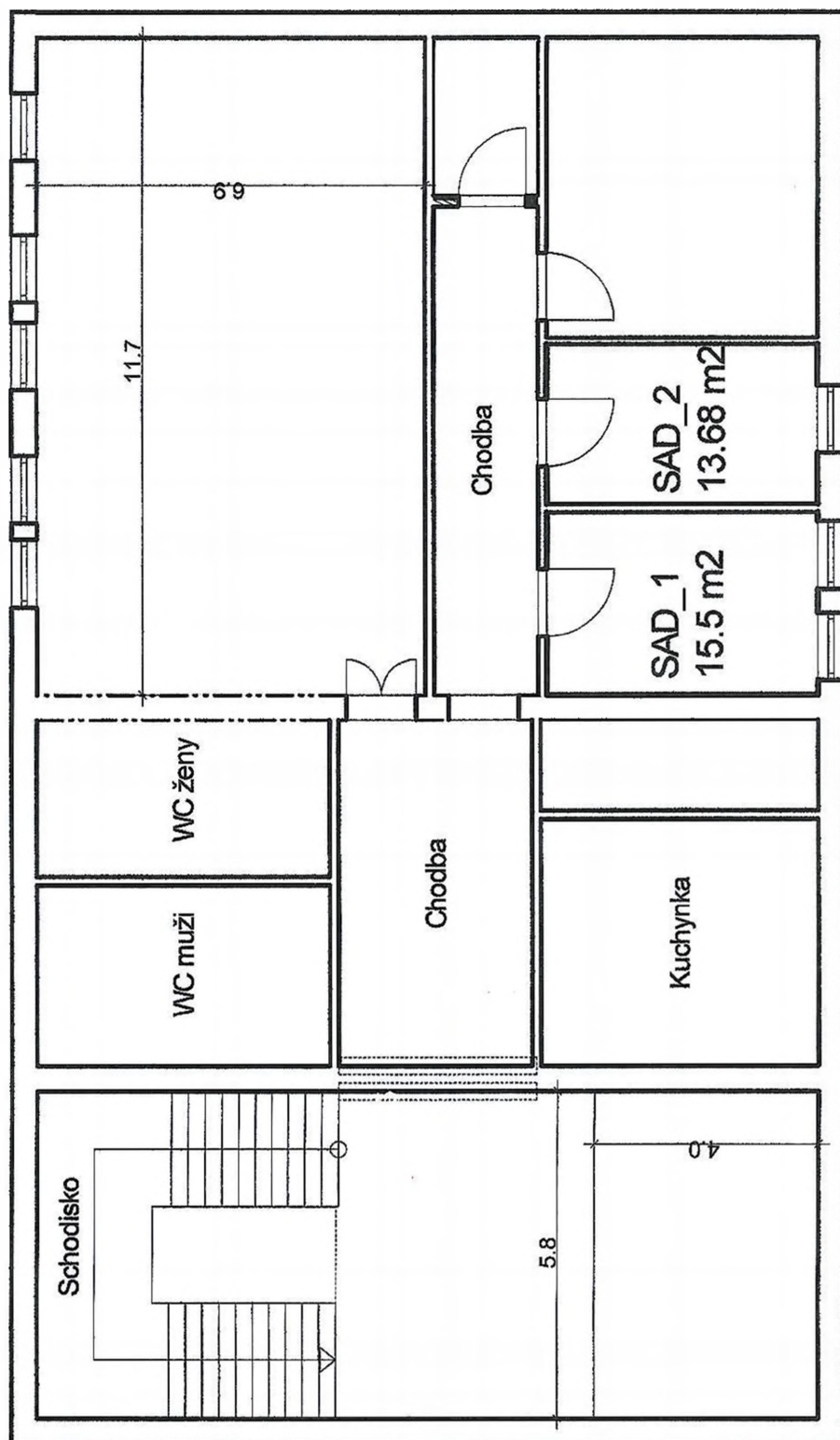
Podpis nájomcu :

***Slovenská autobusová doprava
Žilina , akciová spoločnosť***

*Ing. Peter Pobeha, predseda
predstavenstva*

*Dr. Ing. Peter Šufliarský, člen
predstavenstva*

Príloha : pôdorys s vyznačením predmetu nájmu



Nebytový priestor :
 SAD 1 - 15,50 m²
 SAD 2 - 13,68 m²