

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov:	Mestské kultúrne stredisko
zastúpený:	Ing. Anna Kivarothová, riaditeľka
sídlo:	Mierové námestie č. 942/3, 924 18 Galanta
IČO:	00 059 404
DIČ:	2021153167
bankové spojenie:	VÚB Galanta
IBAN:	SK 22 0200 0000 0000 0383 8132
SWIFT :	SUBASKBX
Kontakt:	riaditel@domkulturyga.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Nájomca:	Mgr. Art. Alžbeta Katonová
sídlo:	Vodárenská 343/2, 924 01 Galanta
IČO:	41 218 761
DIČ:	1049593930
IČ DPH:	SK 1049593930
bankové spojenie:	Tatra banka a.s. Galanta
IBAN:	██████████
Kontakt:	██████████

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je záväzok prenájomcu na dočasné užívanie nebytové priestory popísané v čl. III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu užívať tieto nebytové priestory za podmienok určených v tejto zmluve a zaplatiť za ich užívanie nájomné na základe

Čl. III.

Predmet a účel nájmu

1. Výlučným vlastníkom budovy Mestského kultúrneho strediska nachádzajúcej sa na Mierovom námestí 942/3, 924 18 Galanta, na parcele 76/1, zapísaná na LV č. 5954, ktorej súčasťou je aj nebytový priestor na prízemí budovy a ktorá je Prenajímateľovi zverená do správy, je mesto Galanta.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve nebytový priestor o výmere 200 m², na Mierovom námestí 942/3, 924 18 Galanta (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“) za účelom jeho využívania ako prevádzka kaviarne, koktailového baru.
3. V prípade ponechania nebytového priestoru o výmere 36 m² z prenajatej plochy, ktoré sú oddelené od prevádzky samostatným vstupom do podnájmu tretej osobe – je potrebné vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca môže meniť dohodnutý účel nájmu alebo vykonávať akékoľvek iné zmeny týkajúce sa prenajatého nebytového priestoru len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 10,00 eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
6. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu a vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Čl. IV.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú a to od **01.07.2025 do 31.12.2025** s faktickým užívaním od 01.05.2025.
2. Nájomný vzťah k prenajatému nebytovému priestoru, dohodnutý v tejto zmluve, môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý (doba určitá),
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom nebytových priestorov:
 - a) ak nájomca nezaplatil prenajímateľovi dohodnuté nájomné v stanovenej výške a lehote a je v omeškaní o viac ako jeden mesiac,
 - b) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) ak nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel alebo iným

spôsobom ako je uvedené v čl. III. bode 2 tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

d) ak sa nájomca o predmet nájmu nestará aj napriek písomnej výzve.

4. Výpovedná lehota je jednomesačná a výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu, samotné užívanie nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu. Nájom možno opakovane obnoviť na základe písomnej žiadosti doručenej Mestskému kultúrnemu stredisku.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dobe, v ktorej začal s jeho užívaním a zmluvné strany sú si povinné poskytnúť vzájomnú súčinnosť pri vysporiadaní záväzkov zo zaniknutého nájomného vzťahu.

Čl. V.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb

1. Cena nájmu je stanovená Uznesením č. 542-Z/2025 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva, konaného dňa 13.05.2025 vo výške **1.580,58 €** mesačne.
2. Suma mesačných zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu je stanovená nasledovne:
 - dodávka a odber tepla vo výške 100,00 € / mesačne,
 - vodné a stočné bude fakturované podľa skutočných mesačných nákladov podľa stavu vodomera
3. Nájomné a zálohové platby za služby a energie, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu, sa nájomca zaväzuje poukazovať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, a to vo forme mesačných úhrad na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to vždy do 10. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.
Nájomné a zálohová platba za dodávku a odber tepla za obdobie od 01.05.2025 do 30.06.2025 v celkovej výške **1.680,58 €** /mesiac (slovom: jedentisícšesťstoosemdesiat eur a päťdesiatosem centov) z dôvodu faktického užívania predmetu nájmu pred dňom účinnosti zmluvy, sú splatné do 10 dní od podpísania tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.
4. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi jedenkrát ročne za vyúčtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok, podľa skutočných nákladov účtovaných prenajímateľovi dodávateľmi služieb, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Neoddeliteľnou prílohou vyúčtovacej faktúry bude uvedenie spôsobu výpočtu vyúčtovania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zvýšiť cenu nájmu podľa článku V. bodu 1 tejto zmluvy o sumu inflácie určenej Štatistickým úradom SR s tým, že:
 - a. nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti Zmluvy,
 - b. valorizácia bude uplatnená od nasledujúceho kalendárneho roka po uzatvorení nájomnej zmluvy,
 - c. výška valorizácie sa viaže k percentu priemernej ročnej inflácii (meranej indexom spotrebiteľských cien) vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok,
 - d. suma valorizácie sa vypočíta ako súčin nájomného a percento inflácie za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e. výška ročného nájomného je určená súčtom nájomného za predchádzajúci

- kalendárny rok a sumou valorizácie,
- f. ukončenie nájmu v priebehu kalendárneho roka nezbavuje nájomcu povinnosti úhrady sumy valorizácie za dobu užívania nehnuteľnosti,
 - g. nájomné platné do 31.12. bežného roka sa počas doby nájmu bude automaticky zvyšovať o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k Zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikol z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie prenajímateľ vyfakturuje a nájomca je povinný uhradiť túto faktúru v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
 - h. prenajímateľ je povinný upovedomiť nájomcu o doúčtovaní valorizácie a nájomca je povinný sumu valorizácie uhradiť do 30.9. bežného roka na účet prenajímateľa.
6. Úpravu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu môže prenajímateľ upraviť v závislosti od vývoja cien za jednotlivé druhy energií a služieb. Úprava zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná na základe dohody zmluvných strán formou písomného a očíslovaného dodatku, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
7. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného nie je zahrnutý poplatok za telekomunikačné služby, elektrickú energiu, služby spočívajúce v poskytovaní internetového pripojenia a odvoz a likvidáciu odpadu, ktoré si zabezpečí na vlastné náklady.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek plátbou, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na úroky z omeškania vo výške ustanovenej Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak na základe celkového vyúčtovania jednotlivých zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru za príslušný kalendárny rok vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania, ktoré zašle prenajímateľ nájomcovi. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za nedoplatok pomernej časti nákladov v období užívania predmetu nájmu nájomcom.
10. V prípade, ak na základe celkového zúčtovania zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru za príslušný kalendárny rok vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento preplatok nájomcovi vrátiť, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa predloženia zúčtovania príslušného dodávateľa služby nájomcovi. Táto povinnosť prenajímateľa trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za preplatok pomernej časti nákladov za obdobie užívania predmetu nájmu nájomcom.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) ku dňu účinnosti tejto zmluvy umožniť Nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu,
 - b) poskytnúť nájomcovi súčinnosť nevyhnutnú na riadne užívanie predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) platiť dohodnutú úhradu nájomného podľa čl. V. tejto zmluvy,
 - b) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v zmluve,
 - c) bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečiť na vlastné náklady,
 - d) umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel,
 - e) na požiadanie prenajímateľa prevádzkovať svoje zariadenie počas kultúrnych a spoločenských podujatí v budove Mestského kultúrneho strediska – ak sa nedohodnú inak. Žiadosti budú zasielané na email nájomcu uvedenom v záhlaví na štvrtročnej báze.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu, a to po predchádzajúcom telefonickom oznámení a po vzájomnej dohode v sprievode zodpovedného zástupcu nájomcu.
 4. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú stavebnou alebo inou činnosťou na predmete nájmu alebo za škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok v tejto zmluve, ako aj porušením právnych predpisov alebo technických noriem.
 5. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
 6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo podnájomu.
 7. Akékoľvek stavebné alebo iné úpravy realizované na predmete nájmu nad rámec účelu zmluvy môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Nájomca má nárok na započítanie nákladov spojených s technickým zhodnotením po predložení preukázateľných dokladov a po prerokovaní vo Finančnej komisii a správy majetku pri MsZ a následnom schválení Mestským zastupiteľstvom Galanta. Náhrada nákladov spojených s realizovanými stavebnými úpravami bude odrátaná od nájomného v rozsahu zostatkovej hodnoty určenej na základe údajov z účtovníctva nájomcu. Toto ustanovenie sa vzťahuje na stavebné úpravy, ktoré sa uskutočnia počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
 8. Nájomca je v predmete nájmu povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.
 9. Zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v predmete nájmu pre obe zmluvné strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách. Pritom sa vychádza zo zásady, že nájomca v tejto oblasti zodpovedá za predmet nájmu, ktorý užíva. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej zmluvnej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.
 10. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu informovať nájomcu

o všetkých pripravovaných technických, prevádzkových a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom.

11. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy a uviesť predmet nájmu a jeho príslušenstvo do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

ČI. VII.

Doručovanie

1. Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami súvisiacich s predmetom tejto zmluvy platí, že písomnosť je možné doručiť:
 - elektronickou formou (e-mailom); v takom prípade je písomnosť považovaná za doručenie po potvrdení jej doručenia spätným e-mailom zo strany adresáta písomnosti,
 - listinnou formou; v takom prípade je písomnosť považovaná za doručenie dňom jej faktického doručenia druhej zmluvnej strane. Písomnosť sa tiež považuje za doručenie dňom márneho uplynutia úložnej lehoty na prevzatie zásielky na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o uložení nedozvedel. Zásielka sa považuje za doručenie aj v prípade úmyselného konania adresáta majúceho za následok neúspešné doručenie písomnosti.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení na území SR a ostatnými všeobecne záväznými predpismi SR.
2. Zmluvné strany vyhlasujú a berú na vedomie, že ich osobné údaje, uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, budú spracúvané v súlade s čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) /ďalej len ako „Nariadenie GDPR“. Podpisom tejto zmluvy zmluvné strany vyhlasujú, že im boli poskytnuté informácie podľa článku 13 a 14 Nariadenia GDPR a berú na vedomie, že spracované osobné údaje budú archivované a likvidované v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Zmeny a dodatky k zmluve je možné vykonať výlučne na základe obojstranného vzájomného súhlasu zmluvných strán, v písomnej forme formou vzostupne číslovaných dodatkov, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka

v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ berie na vedomie svoju povinnosť zverejniť túto zmluvu ako aj faktúry z nej vyplývajúce, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy dáva k tomu svoj súhlas.

6. Neplatnosť alebo neúčinnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a na znak toho, že jej obsah je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, zmluvu podpísali.

V Galante, dňa23.06.2025.....

V Galante, dňa23.06.2025.....

Prenajímateľ:

Mestské kultúrne stredisko



Mestské kultúrne stredisko

Mierové námestie 942/3

924 01 Galanta

Ing. Anna Kivarothová

Nájomca:



Mgr. art. Alžbeta Katonová

