

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená v súlade so zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### **I.**

#### **Zmluvné strany**

##### **Prenajímateľ:**

STEFE Trnava, s.r.o., Františkánska 16, 917 32 Trnava

IČO: 36 277 215

DJČ: 202 209 7011

IČ DPH: SK 2022097011

zastúpená konateľmi - Ing. Ľubomírom Krajčovičom

Ing. Ondrejom Borguľom

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, odd. Sro, vložka číslo: 17769/T

(ďalej len „prenajímateľ“)

##### **Nájomca :**

Združenie obcí mestskej oblasti Trnava

Hlavná 1

917 00 Trnava

IČO: 50 428 438

zastúpené predsedom združenia – JUDr. Petrom Bročkom, LL.M

registrované dňa 11.7.2016 v Registri združenia obcí

(ďalej len „nájomca“)

### **II.**

#### **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v Trnave, na ul. Hlavná č. 5, na 1.poschodí, súp. č. 3, zapísaný na LV č. 5000, parcelné číslo 698, katastrálne územie mesta Trnava o celkovej výmere 147,28 m<sup>2</sup>.  
Predmetný nebytový priestor je vo vlastníctve mesta Trnava v správcovstve prenajímateľa.  
Funkčné členenie nebytových priestorov a preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru sú uvedené v splátkových kalendároch, ktoré tvoria Prílohy č. 1 a č. 2 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie dojednaných služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov.

### **III.**

#### **Účel nájmu**

Nájomca bude uvedené priestory na základe uznesenia Mestskej rady mesta Trnava č. 300/2016 zo dňa 8. 11. 2016 využívať za účelom zriadenia kancelárií využívaných pre činnosť neziskovej organizácie.

### **IV.**

#### **Doba nájmu**

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú odo dňa predloženia notárskej zápisnice, najneskôr od 1.12.2016.**

## V. Nájomné

1. Nájomné je stanovené dohodou v súlade so znením VZN č. 456 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava. Nájomné je určené v Splátkovom kalendári úhrady nájomného za nebytový priestor, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
2. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ bude každoročne upravovať výšku nájomného po vydaní Príkazu primátora mesta Trnava, ktorým sa upravujú sadzby nájomného pre príslušný rok od 1. 7. bežného roka o mieru inflácie spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného i v prípade legislatívnych zmien zo strany zákonodarcu.
3. Úpravu výšky nájomného vykoná každoročne prenajímateľ formou nového Splátkového kalendára úhrady nájomného za nebytový priestor, ktorý bude tvoriť ďalšiu neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

## VI. Plnenia poskytované s nájmom

1. Výška mesačných preddavkov za poskytované plnenia – spotrebu energií a služieb je uvedená v Splátkovom kalendári úhrady preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy. Výšku mesačných preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru má prenajímateľ právo zmeniť ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Úpravu výšky mesačných preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru vykoná prenajímateľ formou nového Splátkového kalendára úhrady preddavkov za dodávku tovarov a služieb, ktorý bude tvoriť ďalšiu neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru podľa skutočných nákladov formou písomného ročného vyúčtovania.

## VII. Platobné podmienky

1. Nájomné je splatné do 3. dňa bežného mesiaca na základe platného Splátkového kalendára úhrady nájomného za nebytový priestor. Nájomca uhradí nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN : **SK43 5600 0000 0010 0248 1025** s uvedením variabilného symbolu.
2. Preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru sú splatné do 5. dňa bežného mesiaca podľa podmienok stanovených v Splátkovom kalendári úhrady preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru. Nájomca uhradí preddavky bezhotovostným prevodom na bankový účet v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN : **SK08 5600 0000 0010 0248 9027** s uvedením variabilného symbolu.
3. Úhrady nájomného a preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru sa považujú za splnené pripísaním predpísanej sumy na vyššie uvedené účty.
4. V prípade omeškania s plátbami podľa čl. VII. bodu 1 a 2, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorého výšku ustanovuje § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

## VIII. Povinnosti zmluvných strán

1. Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a v tomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového

- priestoru spojené.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru a že ho preberá v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu.
  3. Nájomca je povinný v prenajatom nebytovom priestore zabezpečovať drobné opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržbu okien, dverí, kovaní, zámkov, roliet a podláh v prenajatom nebytovom priestore na vlastné náklady, ako i bielenie stien a obnovu náterov, v súlade s ustanovením § 5, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
  4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením týchto povinností vznikla.
  5. Nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa sprístupniť nebytový priestor na vykonanie obhliadky.
  6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len na základe súhlasu Mestskej rady Mesta Trnava.
  7. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho súhlasu príslušných orgánov mesta Trnava.
  8. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy len s predchádzajúcim súhlasom Mestskej rady mesta Trnava, resp. prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom § 58 ods. 3.
  9. Nájomca je povinný oznámiť akúkoľvek zmenu v osobe nájomcu prenajímateľovi v lehote do 60 dní od jej uskutočnenia. V prípade, že dôjde k zmene v osobe nájomcu z titulu právneho nástupníctva, zoberie prenajímateľ takúto zmenu na vedomie.
  10. Prevod nájmu založeného touto zmluvou na tretiu osobu odlišnú od nájomcu je možný iba po predchádzajúcom súhlase príslušného orgánu Mesta Trnava.
  11. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý priestor prenajímateľovi v stave ako ho dostal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, spolu so zariadením a vecami, ktoré nájomca prevzal od prenajímateľa na základe preberacieho protokolu.
  12. Poistenie nebytového priestoru v rozsahu majetku nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
  13. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, za ochranu pred požiarom v prenajatých nebytových priestoroch v plnom rozsahu podľa príslušných právnych a technických noriem.
  14. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom, ktoré sú uvedené v § 4 písm. a, b, c, e, f, g, h, o, § 5 písm. e, f, h, i, j, a § 9 ods. 2 písm. a – f.
  15. Nájomca je povinný zabezpečovať si v prenajatých nebytových priestoroch odborné prehliadky (elektrické zariadenia, spotrebiče, hasiace prístroje, atď.) vyhradených technických zariadení v súlade s platnou legislatívou na vlastné náklady.
  16. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, vrátane Zákona č. 124/2006 Z.z. a vyhl. 508/2009 Z.z. Nájomca je povinný zabezpečovať bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca bude niesť výlučnú zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia v predmete nájmu, ako aj za bezpečnosť práce vlastných zamestnancov počas celej doby platnosti nájmovej zmluvy.

## **IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru môže zaniknúť :
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, ktorú môže dať prenajímateľ i nájomca iba z dôvodov taxatívne uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
  - c) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote z dôvodu, ak nájomca poruší čl. VIII. bod 7.- 8. tejto zmluvy, pričom výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
  - d) písomnou výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorú môže dať prenajímateľ

- i nájomca bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- Nájomca berie na vedomie, že i po zániku nájmu je povinný platiť všetky poplatky súvisiace s užívaním nebytového priestoru až do fyzického odovzdania nebytového priestoru.

## **X. Stavebné úpravy**

- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený vykonať stavebné úpravy nebytových priestorov – penetrácia a vymaľovanie stien a stropov v interiéri.
- Zmluvné strany sa dohodli, že :
  - nájomca sa zaväzuje vykonať úpravy podľa ods. 1 tohto článku na vlastné náklady, ktorých predpokladaná výška bude max. **1 021,20 eur**,
  - nájomca po zrealizovaní úprav podľa ods. 1 tohto článku predloží prenajímateľovi doklady potrebné k posúdeniu výšky preinvestovaných nákladov. Spôsob zápočtu a výška preinvestovaných finančných prostriedkov bude následne predložený na odsúhlasenie Mestskej rade mesta Trnava,
  - po započítaní preinvestovaných finančných prostriedkov bude investícia zaradená do majetku mesta,
  - v prípade ukončenia nájmu zo strany nájomcu pred ukončením započítania nákladov sa započítané náklady nájomcovi nevrátia,

## **XI. Vypratanie nebytového priestoru**

- Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, nájomca súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním nebytového nákladu na svoje náklady, ak neodovzdá nebytový priestor najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.
- Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 14 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy a ktorá bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

## **XII. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov**

Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme nebytový priestor na základe osobitného preberacieho konania, zrealizovaného do 5 dní od odovzdania notárskej zápisnice, o čom dokladom bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetných nebytových priestorov do užívania.

## **XIII. Osobitné dojednania**

- Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je notárska zápisnica, ktorá bude obsahovať vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku v znení neskorších predpisov na celý jeho hnutelný, nehnuteľný majetok, na práva, pohľadávky a iné majetkové hodnoty mu patriace pre prípad nesplnenia záväzkov z nájmovej zmluvy týkajúcich sa nájmného a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru a o súhlase s vypratáním nebytového priestoru.
- Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci Zmluvy viazaní prejavmi svojej vôle.
- Ak nájomca notársku zápisnicu nepredloží v lehote dohodnutej v čl. X. tejto zmluvy, prenajímateľ odstupuje od zmluvy a zmluva sa od začiatku ruší.
- Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej

zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. Zásielka sa považuje za doručenú aj v prípade, ak ju druhá strana neprevezme v odbernej lehote, odmietne prevziať alebo bude ako adresát neznámy, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky druhej zmluvnej strane.

### **XIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy a prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.
2. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je platný Splátkový kalendár úhrady nájomného za nebytový priestor /Príloha č. 1/, platný Splátkový kalendár úhrady preddavkov za spotrebu energií a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru /Príloha č. 2/, výkresová dokumentácia a notárska zápisnica.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle spoločnosti STEFE Trnava, s.r.o..
5. Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prenajímateľ prevzal notársku zápisnicu dňa : 13.12.2016

Táto zmluva bola zverejnená dňa.....

V Trnave dňa 23.11.2016  
Za prenajímateľa :

V Trnave dňa  
Za nájomcu :

.....  
Ing. Ľubomír Krajčovič  
konateľ a generálny riaditeľ

.....  
JUDr. Peter Bročka, LL.M  
predseda združenia

.....  
Ing. Ondrej Borguľa  
konateľ  
v.z. Ing. Zita Sedláková