

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa Zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

## I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Matica slovenská**  
Zastúpená: Ing. Marián Tkáč, PhD. - predseda Matice slovenskej  
Sídlo: P. Mudroňa 1, 036 01 Martin  
IČO: 00 179 027  
DIČ: 2020603123  
Banka: ČSOB, a.s., číslo účtu: SK28 7500 0000 0040 0786 8337  
Telefón: 043/381 28 11, e-mail: sekretariat@matica.sk

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

**Nájomca:** **SUNFLOWER TOURS, s.r.o.**  
koná prostredníctvom: Adel Hussein Korany Hussein – konateľ  
Sídlo: Dunajská 18, 811 08 Bratislava  
IČO: 47 595 540  
DIČ: 2024030503  
Banka: Tatra banka, a.s., číslo účtu: SK35 1100 0000 0029 4702 0409  
Telefón: 02/52 92 62 43, e-mail: adel@sunflowertours.sk

(ďalej len ako „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

## II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v **katastrálnom území Staré Mesto**, obec BA – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, ktoré sú evidované Katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na **liste vlastníctva č. 4720** ako:
  - ♦ **nebytový priestor č. 12-22**, na 1. p. bytového domu, súp. č. 2310, vchod Dunajská 18, Bratislava, ktorý je postavený na pozemku parc. č. 8862
  - ♦ **spoluvlastnícky podiel** prislúchajúci k priestoru č. 12-22 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku o veľkosti podielu **352/10000**,  
(ďalej len „Nehuteľnosť“).
2. **Nebytový priestor č. 12-22** pozostáva z nasledovných miestností:
  - ♦ chodba: 3,46 m<sup>2</sup>
  - ♦ chodba: 10,76 m<sup>2</sup>
  - ♦ WC – predsieň: 1,84 m<sup>2</sup>
  - ♦ WC: 1,66 m<sup>2</sup>
  - ♦ WC: 1,31 m<sup>2</sup>
  - ♦ Kancelária: 12,46 m<sup>2</sup>
  - ♦ Kancelária: 11,59 m<sup>2</sup>
  - ♦ Kancelária: 13,59 m<sup>2</sup>
  - ♦ Sklad: 2,37 m<sup>2</sup>
  - ♦ Kuchynka: 2,64 m<sup>2</sup>
  - ♦ Kancelária: 11,87 m<sup>2</sup>
  - ♦ Kancelária: 18,72 m<sup>2</sup>
  - ♦ Kancelária: 20,00 m<sup>2</sup>
  - ♦ kancelária: 18,71 m<sup>2</sup>Celková výmera priestoru je **130,98 m<sup>2</sup>**.
3. Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 12-22. Nájomca je oprávnený s nebytovým priestorom č. 12-22 užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu.

### III. Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytový priestor využívať na výkon administratívnych prác a iných obdobných prác v súvislosti s výkonom predmetu svojho podnikania. Za týmto účelom je Nájomca pripravený predmetný priestor č. 12-22 zariadiť tak, aby spĺňali požiadavky na prevádzku.

### IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme Nehnutel'nosti na dobu neurčitú.

### V. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody Zmluvných strán na čiastku **1.220,83 EUR/mes.** bez DPH za celý Predmet nájmu v období kalendárnych mesiacov apríl 2017 – marec 2019. Zmluvné strany sa dohodli, že od začiatku kalendárneho mesiaca apríl 2019 bude nájomné vo výške **1.000,00 EUR/mes.** bez DPH za celý Predmet nájmu. V nájomnom sú zahrnuté náklady na dodávku tepla na ústredné kúrenie, dodávku teplej úžitkovej vody a dodávku studenej vody. Náklady na dodávku elektrickej energie si uhrádza sám Nájomca.
2. Nájomné je splatné mesačne, najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca vo výške podľa čl. V., ods. 1. pripadajúcej na daný mesiac. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude nájomné platiť bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ má právo na úpravu nájomného zohľadňujúcu:
  - a) vývoj inflácie v Slovenskej republike zverejnený Štatistickým úradom,
  - b) zmenu nákladov na dodávku tepla na ústredné kúrenie.
4. Prenajímateľ má právo účtovať zmluvnú pokutu za omeškanie úhrady nájomného vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Nájomca zaplatí pri podpise zmluvy Prenajímateľovi kauciu vo výške 1.000,00 EUR, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu na uspokojenie svojich nárokov voči Nájomcovi. V prípade použitia kaucie je Nájomca povinný ju doplniť do pôvodnej výšky.
6. Prenajímateľ je povinný do 15 dní od skončenia nájmu podľa tejto zmluvy, vrátiť Nájomcovi kauciu, resp. jej časť, po odpočítaní prípadných nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.

### VI. Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytový priestor v nasledovnom stave: koberce, biela (krémová) maľovka, na oknách biele vertikálne žalúzie, sieťky proti hmyzu na oknách WC a kancelárií orientovaných do dvora. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytový priestor čistý a uprataný.
2. Opravy a údržbu Predmetu nájmu a jeho technických zariadení vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady.
3. Náklady na úpravy prenajatých priestorov účelovej povahy vykonané Nájomcom, náklady na zabudovanie dodatočných technických zariadení a ich údržbu znáša Nájomca na vlastné náklady, pokiaľ nie je písomne dohodnuté inak.
4. Upratovanie prenajatého nebytového priestoru si zabezpečí Nájomca.
5. Stavebné zmeny a úpravy vykonané Nájomcom počas účinnosti tejto zmluvy, je Nájomca povinný pred ukončením nájmu podľa tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady do pôvodného stavu, ak nebude dodatkom k tejto zmluve dohodnuté inak.

## **VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca je oprávnený zriadiť si v nebytovom priestore svoje sídlo v zmysle § 2 ods. 3 Obchodného zákonníka, na čo prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje svoj výslovný súhlas.
3. Stavebné úpravy je Nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, prípadne aj príslušného stavebného úradu.
4. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a požiarnej ochrany (PO), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Prípadné náklady s tým spojené znáša Nájomca.
5. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len so súhlasom Prenajímateľa.
6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
7. Stratú alebo odcudzenie bezdotykového čipu pre vstup do Nehnutelnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi. Poplatok za stratu, odcudzenie, zničenie alebo nevrátenie čipu pri ukončení prenájmu je 20,- EUR bez DPH.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie a iné škody na majetku Nájomcu. Prípadné poistenie majetku si Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.
9. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
10. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľností a poistiť na vlastné náklady Nehnutelnosť proti požiaru a živelným pohromám.
11. Nájomca sa zaväzuje vo všetkých ním užívaných priestoroch zabezpečiť dodržiavanie ochrany životného prostredia v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a všetkých súvisiacich predpisov. Pri priestupkovom konaní za porušenie povinností vyplývajúcich z vyššie uvedených zákonov je voči kontrolným orgánom v ním užívaných priestoroch zodpovedný Nájomca.
12. Prenajímateľ má právo vykonať kontrolu Nebytového priestoru, a to vstupom do neho na základe predchádzajúceho ohlásenia sa Nájomcovi najmenej 1 deň vopred.

## **VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán k dohodnutému dňu, výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu alebo odstúpením od zmluvy. Nájomca nie je oprávnený vypovedať túto zmluvu v lehote do 31. 03. 2019, ibaže by šlo o dôvod výpovede v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.
2. V prípade vypovedania nájmu jednou zo Zmluvných strán bez udania dôvodu je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.
3. Pri vypovedaní nájmu Nájomcom nemá Nájomca nárok na vrátenie už uhradeného nájomného, ani jeho časti. Na vrátenie nárokovateľnej kaucie alebo jej časti má Nájomca právo.
4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak:
  - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) Nájomca je viac ako 15 dní po uplynutí lehoty splatnosti v omeškaní s platbou nájomného.

5. Škody, ktoré eventuálne vzniknú Nájomcovi pri takomto odstúpení od zmluvy, nie sú vymáhateľné od Prenajímateľa.
6. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak:
  - a) Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave,
  - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
7. V prípadoch uvedených v ods. 4. až 6. tohto článku zmluvy končí nájomný vzťah dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej Zmluvnej strane.
8. Nájomca je na svoje náklady povinný v prípade ukončenia zmluvného vzťahu odstúpením od zmluvy vypratať predmet nájmu do 7 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.
9. Nájom zaniká aj:
  - a) zánikom Predmetu nájmu,
  - b) zánikom Nájomcu.
10. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť na svoje náklady Nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vyrovnáť všetky záväzky voči Prenajímateľovi.
11. V prípade, že po ukončení nájmu Nájomca nebytový priestor k určenému termínu neuvolnil, má Prenajímateľ právo vstúpiť do priestorov a tieto na náklady Nájomcu vypratať.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek dokumentácia súvisiaca s týmto zmluvným vzťahom, vrátane vzťahov s tretími osobami, bude doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú oznámi zmluvná strana druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený doručovať nájomcovi písomnosti aj na adresu Nájomcu v priestoroch predmetu nájmu. Písomnosti sa budú doručovať prednostne doporučenou poštou s tým, že v prípade:
  - a) odmietnutia prevzatia zaslanej zásielky kuriérom sa za deň doručenia zásielky považuje deň odmietnutia prevzatia zásielky,
  - b) neprevzatia doporučene zaslanej zásielky sa za deň doručenia zásielky považuje 3. deň od dňa jej preukázateľného odoslania.

## **IX. Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma Zmluvnými stranami.
2. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím tejto zmluvy.
4. V prípade, že Nájomcom je právnická osoba, potvrdzuje osoba podpisujúca zmluvu za Nájomcu, že je oprávnená za neho konať. Táto osoba si je vedomá, že pokiaľ nie je oprávnená za Nájomcu podpisovať, je za podpis tejto zmluvy osobne zodpovedná.
5. Ak je Nájomcom novovznikajúca právnická osoba ešte nezapísaná v obchodnom registri, zmluvu podpisuje štatutárny zástupca uvedený v notársky overenej spoločenskej zmluve alebo zakladateľskej listine, alebo ním splnomocnený zástupca. Takto uzavretá zmluva je platná dňom podpisu a účinná dňom zápisu Nájomcu do Obchodného registra.
6. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracúvaním osobných údajov Prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude Nájomcom poskytnuté osobné údaje spracúvať v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

7. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a zaplatením kaucie. Zmluva, ktorej platnosť nebola bez predchádzajúcej dohody s Prenajímateľom potvrdená úhradou kaucie podľa čl. V, ods. 5. nezaväzuje prenajímateľa k jej plneniu. Platná zmluva nadobúda účinnosť 01.04.2017.
9. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave dňa: 27. 03. 2017

V Bratislave dňa:

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

---

Ing. Marián Tkáč, PhD. - predseda  
Matice slovenskej

---

Adel Hussein Korany Hussein – konateľ  
SUNFLOWER TOURS, s.r.o.