

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 05/2022/NBP

**Prenajíateľ :** Mesto Štúrovo  
so sídlom : Námestie Slobody 1, 943 01 Štúrovo  
zastúpený : Ing. Eugen Szabó, primátor

Za ktoré koná na

základe plnomocenstva: Obchodná spoločnosť Enerbyt s.r.o., so sídlom Lipová 1/939, 943 01 Štúrovo, IČO: 36 753 491, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 19627/N, v mene ktorej koná Ing. Juraj Szórád, konateľ s.r.o.  
Bankové spojenie : ČSOB Banka, a.s.,  
IBAN : SK86 7500 0000 0040 2990 0940

**Nájomca :** StepWork s.r.o.  
so sídlom : Nám. Sv. Imricha 923/21, 943 01 Štúrovo  
zastúpený : Dušan Csicsó a Tímea Farkašová  
IČO : 55 043 356  
DIČ:  
bankové spojenie: ČSOB banka a.s.  
číslo účtu : IBAN: SK27 7500 3000 0300 1300 5329  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro,  
vložka číslo: 58898/N

## I.

### Predmet zmluvy

- 1.1. Nebytové priestory v budove „Administratívne centrum“ na ulici Svätého Štefana s orientačným číslom 79, súpisné číslo 655, v Štúrove. Uvedený objekt sa nachádza na pozemku s parcelným číslom 3746.
- 1.2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o podlahovej ploche 19,78 m<sup>2</sup> na 2. poschodí budovy, miestnosť č. 204 B.
- 1.3. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť poskytovanie nasledujúcich služieb, spojených s nájmom nebytových priestorov :
  - a) kúrenie
  - b) vodné, stočné
  - c) teplá voda
  - d) pomerná časť nákladov na spotrebu elektrickej energie
  - e) stráženie objektu
  - f) revízia a oprava výťahov
  - g) upratovanie spoločných priestorov
  - h) odvoz komunálneho odpadu

## II.

### Účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ dáva nebytové priestory do nájmu nájomcovi za účelom zriadenia kancelárie.

### III. Výška, splatnosť nájomného a spôsob platby

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného **33,41 €/m<sup>2</sup>** ročne. Ročné nájomné za nebytové priestory vo výmere **19,78 m<sup>2</sup>** je **660,85 €**.  
Nájomné za nebytové priestory každý rok sa zvyšuje o mieru inflácie stanovenej štatistickým úradom SR od mesiaca nasledujúceho po jej zverejnení.
- 3.2. Za poskytované služby v zmysle bodu 1.3. tejto zmluvy je dohodnutá nasledovná cena :  
- za služby pod bodom a) a c) za kúrenie a za TUV hradí nájomca cenu zálohovo vo výške **589,20 €** ročne.(+ DPH)  
- za služby pod bodom b) za vodné a stočné hradí nájomca cenu zálohovo vo výške **78,72 €** ročne.  
- za služby pod bodom d) za pomernú časť nákladov na spotrebu elektrickej energie hradí nájomca cenu zálohovo **252,12 €** ročne.  
- za služby pod bodom e) za stráženie objektu hradí nájomca cenu zálohovo vo výške **65,64€** ročne.  
- za služby pod bodom f) za revíziu a opravu výťahov hradí nájomca cenu zálohovo vo výške **15,- €** ročne.  
- za služby pod bodom g) za upratovanie spol. priestorov hradí nájomca cenu zálohovo vo výške **6,12 €** ročne (+DPH).  
- za služby pod bodom h) za odvoz komunálneho odpadu hradí nájomca cenu zálohovo vo výške **9,90 €** ročne.“
- 3.3. Tieto zálohy budú ročne vyúčtované podľa skutočných nákladov na 1 m<sup>2</sup>, okrem nákladov na vodné a stočné, ktoré bude vyúčtované podľa počtu osôb. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu roka zmeniť tieto zálohy, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmien právnych predpisov, ekonomických a cenových podmienok.
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr pri podpise zmluvy o nájme nebytových priestorov zaplatí nájomca na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, finančnú zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného, t.j. **110,14 €**, ktorej účelom je zabezpečenie záväzku nájomcu zaplatiť nájomné, zaplatiť cenu za poskytovanie služieb spojených s nájmom, vrátane ďalších nákladov prenajímateľa v súvislosti s nájmom podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov.
- 3.5. Alikvótna časť nájomného v zmysle bodu 3.1. tejto zmluvy a alikvótna časť cien za služby v zmysle bodu 3.2. tejto zmluvy, pripadajúce na jeden kalendárny mesiac, sú nasledovné :
- |  |               |
|--|---------------|
| - nájomné  | 55,07 €       |
| - kúrenie a TUV (zálohovo)   | 49,10 € + DPH |
| - vodné, stočné (zálohovo)   | 6,56,- €      |
| - pomerná časť nákladov na spotrebu elektrickej energie (zálohovo) | 21,01 €       |
| - stráženie objektu (zálohovo)                                     | 5,47 €        |
| - revízia a oprava výťahov (zálohovo)                              | 1,25€         |
| - upratovanie spol. priestorov (zálohovo)                          | 0,51 € + DPH  |
| - odvoz komunálneho odpadu (zálohovo)                              | 0,83 €        |
- 3.6. Nájomné a služby vo výške v zmysle predchádzajúceho bodu bude fakturované mesačne vopred. Faktúry vystavuje správca budovy Enerbyt s.r.o. Štúrovo so sídlom Lipová 1, 943 14 Štúrovo, IČO : 36 753 491, zapísaným v obchodnom registri Okresného súdu Nitra,

oddiel Pšn, vložka č. 19627/N, v súlade s predmetom jeho činnosti, zapísaným v obchodnom registri. Nájomca je povinný nájomné a služby uhrádzať prevodom na účet tohto subjektu, bankové spojenie ČSOB Banka a.s., IBAN číslo účtu: SK86 7500 0000 0040 2990 0940, a to v lehote uvedenej na faktúre.

- 3.7. V prípade omeškania s úhradou faktúry zo strany nájomcu má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Pri prvej upomienke o zaplatení omeškanej faktúry zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 7,- €, pri druhej upomienke o zaplatení omeškanej faktúry zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 14,- €. Uplatnenie tohto nároku prenajímateľa zrealizuje subjekt, uvedený v bode 3.5. tejto zmluvy.

#### **IV.**

#### **Doba nájmu**

- 4.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami, je účinná od **23.11.2022** a uzatvára sa na dobu neurčitú.
- 4.2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah na základe vzájomnej písomnej dohody. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou, s tým, že výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede, a to za nasledovných podmienok :
- A/ Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu
- a/ s výpovednou lehotou 14 dní, pokiaľ je nájomca v omeškaní s platbou nájomného, prípadne s platbou v zmysle bodu 3.2. tejto zmluvy o viac ako 14 dní a omeškané splátky nezaplatí ani do 7 dní po písomnej výzve prenajímateľa,
  - b/ bez uvedenia dôvodu, s 2 mesačnou výpovednou lehotou.
  - c/ s výpovednou lehotou 1 mesiac, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou.
- B/ Nájomca môže vypovedať túto zmluvu bez uvedenia dôvodu s 2 mesačnou výpovednou lehotou.

#### **V.**

#### **Osobitné a záverečné ustanovenia**

- 5.1. Prenajímateľ prenecháva ku dňu podpísania tejto zmluvy predmet nájmu v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a nájomca sa zaväzuje v tomto stave ho udržiavať na vlastné náklady.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje stavebné úpravy vykonávať v súlade so stavebným zákonom, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a výlučne na ťarchu nájomcu. Po ukončení nájmu nevznikne nájomcovi nárok na žiadnu náhradu z uvedeného titulu.
- 5.3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
- 5.4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu primerane povahe a určenému predmetu riadnym spôsobom..
- 5.5. Nájomca je povinný v plnej miere zabezpečiť protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu nebude dávať do podnájmu ďalším subjektom, bez súhlasu prenajímateľa.
- 5.7. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy je zrozumiteľný, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, nie však v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Súhlas s obsahom nájomnej zmluvy potvrdzujú štatutárny zástupcovia zmluvných strán svojimi podpismi.

- 5.8. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 2 vyhotoveniach.
- 5.9. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sa budú robiť formou písomných dodatkov potvrdených oboma zmluvnými stranami.
- 5.10. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších platných právnych predpisov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

V Štúrove dňa 22.11.2022

V Štúrove dňa 22.11.2022

.....  
Prenajíateľ: Za ktoré koná základe  
plnomocenstva Enerbyt s.r.o., v mene  
ktorej koná Ing. Juraj Szórád, konateľ

.....  
nájomca  
StepWork s.r.o.  
Dušan Csicsó