

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových  
priestorov v znení neskorších predpisov

---

uzatvorená medzi :

**Článok 1**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** **Mesto Nitra**  
so sídlom: Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra  
v zastúpení: Marek Hattas, primátor mesta Nitra  
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN: SK18 0900 0000 0050 4917 9673  
IČO: 00 308 307  
IČ DPH: SK 2021102853

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

**Nájomca:** **COLALILLO GROUP s. r. o.**  
so sídlom: 925 54 Pusté Sady 10  
v zastúpení: Palmo Colalillo, konateľ spoločnosti  
IČO: 55 342 167  
DIČ: 2121948510  
IČ DPH: SK2121948510  
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s.  
IBAN: SK66 7500 0000 0040 3202 7249

(ďalej aj „*Nájomca*“)

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

**Článok 2**  
**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra, a to stavby – Mestská tržnica na Štefánikovej ulici v Nitre, orientačné číslo 50, súpisné číslo 74, postavenej na parcele reg. „C“ KN č. 2041 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7611 m<sup>2</sup>, ako aj pozemku, na ktorom je stavba postavená.
2. Prenajímateľ prenajíma a Nájomca berie do nájmu časť priestorov v objekte špecifikovanom v bode 1. tohto článku tejto zmluvy v rozsahu **nebytový priestor č. 106 s výmerou 69,00 m<sup>2</sup>** (ďalej len „*Predmet nájmu*“).

**Článok 3**  
**Účel nájmu**

1. Účelom nájmu nebytového priestoru č. 106 je prevádzkovanie predajne lahôdky – talianske mäsové sušené výrobky, talianske mliečne výrobky, víno.
2. Zmena účelu je možná až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

**Článok 4**  
**Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva na Predmet nájmu sa uzatvára **na dobu určitú 1 rok**.

2. Nájom začína plynúť odo dňa **21.08.2023**.

### Článok 5

#### Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné za nebytový priestor č. 106 o výmere 69,00 m<sup>2</sup> bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:

predmet nájmu 80,- €/m<sup>2</sup>/rok

ročné nájomné predstavuje 5.520,- €/rok

**Mesačné nájomné za Predmet nájmu spolu predstavuje: 460,- €**

Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty v zmysle ustanovenia § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej úhrade za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru č. 106 (ďalej len „služby“), a to:

a) náklady spojené s vykurovaním 60,03 €

b) elektrická energia 435,- €

c) vodné a stočné 10,- €

d) ostatné služby 78,98 €

**Mesačný predpis úhrad za služby bez DPH: 584,01 €**

K uvedeným cenám Prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu mesačne vopred vždy do 10.-eho dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci na účet Prenajímateľa. Pri platbe je Nájomca povinný uviesť variabilný symbol (VS), ktorým je číslo faktúry.
4. Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom za prvý kalendárny mesiac nájmu je Nájomca povinný uhradiť do 15 dní od podpisu tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie kalendárne mesiace je Nájomca povinný uhradiť v zmysle bodu 5. tohto článku.
5. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi mesačnú faktúru na úhradu nájomného a služieb poskytovaných s užívaním Predmetu nájmu.
6. Nájomca je oprávnený zvoliť si spôsob platby jedným z nasledovných spôsobov, a to prevodným príkazom alebo hotovostným vkladom na účet Prenajímateľa.
7. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s nájmom sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov identifikovateľných ako platba od Nájomcu v plnej výške na účet Prenajímateľa.
8. V prípade oneskorenej platby nájomného, resp. jeho časti, alebo úhrady za služby spojené s nájmom, resp. ich časti, sa budú realizovať nasledovné opatrenia voči Nájomcovi:
- a) prenajímateľ zabráni Nájomcovi v užívaní Predmetu nájmu, a to napr. uzatvorením prívodu energií, zablokovaním a zapečatením dverí,
- b) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z ceny nájmu za každý deň omeškania,
- c) ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi nájomné, resp. jeho časť, alebo úhradu za služby spojené s nájmom, resp. ani ich časť, ani po predchádzajúcej výzve Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený stanoviť termín na vysťahovanie Nájomcu. Ak tento termín nebude

Nájomca rešpektovať, Prenajímateľ je oprávnený Nájomcu vystáňovať bez jeho prítomnosti, a to na náklady Nájomcu.

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady za služby poskytované k nájmu bez predchádzajúcej dohody s Nájomcom o čom Nájomcu písomne upovedomí v prípade, ak:
  - a) nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov,
  - b) zistí, že výška úhrady za služby poskytované k nájmu nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na služby,
  - c) z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov.
10. Právo Prenajímateľa podľa tohto bodu Nájomca berie na vedomie a súhlasí s ním. Oznámenie o výške úhrady za služby poskytované k nájmu musí byť doručené Nájomcovi, bude neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy, pričom zmena výšky úhrady nadobudne účinky ku dňu uvedenému v tomto písomnom oznámení.

## **Článok 6**

### **Ukončenie zmluvy**

1. Zmluvný vzťah je možné ukončiť:
  - a) uplynutím dohodnutej doby,
  - b) na základe dohody zmluvných strán o ukončení tejto zmluvy,
  - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ak
    - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
    - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
    - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
    - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
    - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - d) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, trojmesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ak:
    - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
    - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
    - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - e) odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa:

- ak Nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa stavebných úprav a účelu nájmu tejto zmluvy,
  - ak Nájomca svojou činnosťou, činnosťou osôb s ním spojených a vlastnými zákazníkmi obmedzí, znemožní, ohrozí riadny chod a užívanie Predmetu nájmu alebo ak táto činnosť spôsobí nepriaznivé alebo škodlivé podmienky iných prevádzok v objekte Predmetu nájmu.
3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručujú osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie v výpovede a odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa považuje za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

## **Článok 7**

### **Podmienky užívania predmetu nájmu a opravy**

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa riadia ustanovením § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, štátnej správy a miestnej samosprávy, ktoré sú potrebné pre prevádzku a užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov a predložiť ich Prenajímateľovi do 5 dní od ich právoplatnosti, resp. vydania, ak nenadobúdajú právoplatnosť.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý v článku 3 bodu 1. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný vopred písomne nahlásiť referentovi pre prevádzku tržnice vstup do areálu Mestskej tržnice po 18.-tej hodine.
5. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy Slovenskej republiky, pokyny referenta pre prevádzku tržnice, všeobecne záväzné nariadenia mesta Nitra, a to najmä Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitra č. 16/2008 o trhovom poriadku trhovísk a príležitostných trhov na Štefánikovej ul. 50 a Jurkovičovej ul. v Nitre.
6. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri začiatku a skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia zmluvných strán protokol o odovzdaní Predmetu nájmu.
7. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom Predmetu nájmu, a že v takomto stave predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
8. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v užívania schopnom stave a zároveň je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne Prenajímateľovi.
9. Nájomca sa zaväzuje, že všetky závady a škody, ktoré vzniknú v čase nájmu, dá odstrániť na svoje náklady. Jedná sa o škody a závady vzniknuté používaním alebo zneužívaním Predmetu nájmu, činnosťou osôb v ich službách alebo osôb s nimi spojených.
10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi finančné prostriedky vynaložené Prenajímateľom na úhradu škody, sankcií, pokút, penále a iné finančné plnenia, ktoré vznikli z činnosti Nájomcu alebo porušenia ustanovení tejto zmluvy Nájomcom.

11. Ak Prenajímateľ upozorní Nájomcu na poškodený Predmet nájmu, Nájomca je povinný odstrániť škodu do 15.-tich dní od doručenia upozornenia, v prípade nesplnenia povinnosti je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi náhradu škody.
12. Bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce Predmetu nájmu, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu vykoná Nájomca na vlastné náklady. Všetky ostatné zásahy slúžiace na zveľadenie alebo zlepšenie užívacích možností môže Nájomca uhradiť z vlastných zdrojov až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na náklady, ktoré prispievajú k čiastočnému alebo celkovému zlepšeniu stavu Predmetu nájmu.
13. Nájomca, ktorý akýmkoľvek zariadením, pomôckami a vlastnými predmetmi privezenými alebo uloženými v objekte Predmetu nájmu alebo vlastným pričinením spôsobil zmenu pôvodného stavu, sa zaväzuje dať objekt do pôvodného stavu.
14. Nájomca má právo odpad vznikajúci na prevádzke ukladať do odpadových kontajnerov správy tržnice. Odpad bude Nájomca triediť na kartónový papier, ostatné obaly, tieto ukladať vedľa kontajnerov podľa pokynov referátu pre správu mestských tržníc.
15. Nájomca môže umiestňovať reklamy a oznamy len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Reklamy a oznamy budú udržiavané a čisté.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do ďalšieho podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
17. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi úplný, nepoškodený, funkčný v takom stave v akom bol pri jeho prevzatí s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a povolené úpravy, a taktiež si odvezie všetok svoj majetok /i zabudovaný/, veci a tovar. Všetky ponechané veci neuvedené v protokole o odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľ po skončení nájmu bez zápisu zlikviduje a Nájomca nemá nárok na finančné vyrovnanie.

## **Článok 8**

### **Stavebné úpravy**

Akékoľvek úpravy a opravy stavebného charakteru v Predmete nájmu sú možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V písomnom súhlase bude uvedený najmä: rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie, termíny realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení nájmu. V prípade, že majetkové vyrovnanie nie je samostatne dohodnuté, znáša všetky náklady týchto úprav Nájomca a nemá nárok na náhradu týchto nákladov ani po skončení nájmu.

## **Článok 9**

### **Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana**

1. Nájomca je povinný dodržať všetky bezpečnostné, protipožiarne, hygienické a iné predpisy platné pre užívanie Predmetu nájmu. Nájomca si zabezpečí vlastné hasiace prístroje – druh prístrojov v závislosti od daného prostredia a používaných materiálov, t. j. podľa účelu nájmu.
2. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. Nájomca v plnej miere zodpovedá za škody na majetku, za škody osôb, za bezpečnosť, zdravie a požiar v Predmete nájmu, v jeho okolí, ktoré svojou činnosťou a užívaním Predmetu nájmu spôsobil.
4. Nájomca, ak akýmkoľvek zariadením, pomôckami a inými predmetmi privezenými alebo uloženými v objekte nájmu spôsobí inej osobe alebo vlastným zamestnancom poškodenie na zdraví a majetku, zodpovedá v plnom rozsahu aj za následky z tejto škody plynúce.

5. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradiť na vlastné náklady revízie a odborné prehliadky, predpísané skúšky technických zariadení, pokiaľ Nájomca vykonal zmeny v Predmete nájmu, realizoval vlastné rozvody alebo umiestnil technické zariadenia. O vykonaných revíziách a odborných prehliadkach, predpísaných skúškach technických zariadení predloží Nájomca Prenajímateľovi jedenkrát ročne správu.
6. V prípade zmeny elektrického rozvodu je Nájomca povinný predkladať záznam z odbornej prehliadky elektrického zariadenie /revízne správy/ Prenajímateľovi vždy na požiadanie.
7. V prípade používania elektrických a plynových spotrebičov musia tieto spĺňať všetky príslušné náležitosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov a STN v príslušnej prevádzke /to zn. kde je umiestnený/ a 1x za 12 mesiacov zabezpečiť odborné prehliadky týchto spotrebičov.

### **Článok 10**

#### **Havarijný stav**

Nájomca je povinný hlásiť Prenajímateľovi havarijný stav Predmetu nájmu, prípadne také poškodenie, hoci aj zmenu nepatrného rázu, ktoré by mohlo mať za následok celkové poškodenie alebo zhoršenie stavu Predmetu nájmu, a to bezodkladne aj v prípade, že táto zmena, alebo škoda vznikla v čase nájmu, používaním alebo zneužívaním.

### **Článok 11**

#### **Kontroly a obmedzenia**

1. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek preveriť stav Predmetu nájmu a Nájomca je povinný túto kontrolu strpieť.
2. Nájomca sa podriadi akciám, podujatiam a trhovému predaju, ktoré prebiehajú v objekte Mestskej tržnice, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na vjazd motorových vozidiel. Nájomca bude znášať obmedzenia a rozsah stavebných opráv a rekonštrukcie objektu vykonávaných Prenajímateľom.

### **Článok 12**

#### **Veci Prenajímateľa v predmete nájmu**

Zoznam inventáru a predmetov prevzatých v Predmete nájmu je uvedený v preberacom protokole, ktorý sa spisuje na začiatku a pri ukončení doby nájmu.

### **Článok 13**

#### **Záverčné ustanovenia**

1. Prenájom nebytového priestoru bližšie špecifikovaného čl. II v bode 2 tejto zmluvy bol schválený primátorom mesta dňa 04.07.2023.
2. Táto zmluva môže byť zmenená len písomne po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou dodatku ku zmluve, okrem prípadov uvedených v čl. 5 bodu 8.
3. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas zmluvného vzťahu, a ktoré majú vplyv na tento zmluvný vzťah, napr. zmenu adresy a iných údajov uvedených v tejto zmluve. Ak oznámenie Nájomca nevykoná, všetky plnenia Prenajímateľa sa považujú za právne dostačujúce, pokiaľ Prenajímateľ konal v súlade s dostupnými informáciami.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy posledným zo zástupcov zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia a Mesto Nitra ju zverejní v Centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom

prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.

6. O zverejnení zmluvy podľa článku 13 bodu 6 tejto zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Prenajíateľ vydá Nájomcovi na požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 (slovom: piatich) vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu. Nájomca obdrží 1 (slovom: jedno) vyhotovenie a Prenajíateľ obdrží 4 (slovom: štyri) vyhotovenia.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, schválili, zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojím podpisom.

**Prenajíateľ:**

**Nájomca:**

V Nitre, dňa: 19.08.2023

V Nitre, dňa: 19.08.2023

-----  
Marek Hattas  
primátor mesta Nitra

-----  
Palmo Colalillo  
konateľ spol. COLALILLO GROUP s. r. o.