

# Nájomná zmluva č. 44/2024

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zmluva“) medzi:

**Prenajímateľ** : **Mesto Turčianske Teplice**  
**Sídlo** : Partizánska 413/1, 039 01 Turčianske Teplice  
**Štatutárny orgán** : Mgr. Igor Hus, primátor  
**IČO** : 00 317 004  
**DIČ** : 202 059 5093  
**Bankové spojenie** : Štátna pokladnica  
**Číslo účtu (IBAN)** :

(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

**Nájomca** : **Miroslav Zakopal**  
**Trvale bytom** : 038 22 Slovenské Pravno 90  
**IČO** : 40 300 412  
**Bankové spojenie** : Raiffeisen bank  
**Č. účtu** :

(ďalej aj ako „Nájomca“)

## Čl. I Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Turčianske Teplice, obec a okres Turčianske Teplice, ktorá je evidovaná na LV č. 1721 ako stavba so súp. č. 418, postavená na parcele CKN 414/1, druh stavby: 20, popis stavby: budova (ďalej aj ako „stavba“).
- 1.2 Na prízemí stavby sa nachádza nebytový priestor o celkovej výmere 19,60 m<sup>2</sup>, ktorý je vyznačený v pôdorysnom výkrese, tvoriacom prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 1.3 Nebytový priestor uvedený v predchádzajúcom bode sa na účely tejto zmluvy ďalej označuje ako „predmet nájmu“.

## Čl. II Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi do dočasného užívania a Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť dohodnuté nájomné.
- 2.2 Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej uznesením mestského zastupiteľstva mesta Turčianske Teplice č. 16/2024, zo dňa 22.2.2024.
- 2.3 Nájomca bude predmet nájmu využívať na účely poskytovania kľúčovej služby spojenej s výrobou kľúčov, výmenou zámkov, otváranie zabuchnutých dverí objektov, vozidiel a výroby autokľúčov.

- 2.4. Súčasťou predmetu nájmu je sociálne zariadenie a chodba o výmere 68 m<sup>2</sup>, ktoré je nájomca oprávnený užívať bezodplatne. Podmienkou je, že tieto priestory musia ostať voľné a neustále prístupné aj pre ostatných nájomcov v Objekte služieb.

### Čl. III Nájomné

- 3.1 Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v zmysle zák. NR SR č. 18/96 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhl. MF SR č. 87/96 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách a podmienok stanovených v OVS.
- 3.2 Výšku nájomného za predmet nájmu si zmluvné strany dohodli vo výške **€ 150,00 /m<sup>2</sup>/rok** tzn. pri celkovej výmere 19,60 m<sup>2</sup> výška nájomného predstavuje sumu **€ 2940,00 /rok** (slovom dvetisícdeväťstoštyridsať EUR).
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné uhrádzať mesačne vo výške **€ 245,00** a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, s uvedením variabilného symbolu 44 /2024.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prvé nájomné (resp. jeho alikvótna časť, ak nájom nezačne prvým dňom mesiaca) je splatné do 10 dní od začiatku nájmu. Bod 3.2 nie je týmto dotknutý.
- 3.5 Podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže nájom začína plynúť najneskôr po uplynutí 2-mesačnej lehoty od uzavretia nájomnej zmluvy. Uvedená lehota zohľadňuje nevyhnutný čas potrebný na realizáciu stavebných úprav predmetu nájmu ako aj prípadný legislatívny proces zmeny časti stavby pred uvedením do prevádzky.

### Čl. IV Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 4.2 Nájom predmetu nájmu začína dňom : **2.5.2024**
- 4.3 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : **neurčitú.**
- 4.4 K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť :
- 4.4.1 Dohodou zmluvných strán ku dňu na ktorom sa zmluvné strany dohodnú.
- 4.4.2 Výpoveďou bez uvedenia dôvodu v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorú môže uplatniť hociktorá zmluvná strana.
- 4.4.3 Výpoveďou v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty, v prípade ak nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného, ktorú môže uplatniť prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy.
- 4.4.4 V prípade, že nájomca nebytové priestory bude využívať na iné účely, ako je uvedené v zmluve o nájme, je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty pokiaľ, sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.5. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

## Článok V. Práva a povinnosti

- 5.1. **Prenajímateľ je povinný :**
  - 5.1.1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
  - 5.1.2. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady (zabezpečiť stredné a generálne opravy) pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
  
- 5.2. **Nájomca je povinný :**
  - 5.2.1. Užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o predmet nájmu tak aby nevznikla škoda.
  - 5.2.2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (drobné opravy a bežná údržba do sumy € 200,00 v jednotlivom prípade).
  - 5.2.3. Vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v prípade skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
  - 5.2.4. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
  - 5.2.5. Zálohovo mesačne uhrádzať preddavky na náklady spojené s dodávkou vody, stočné, tepla na ústredné kúrenie a električky vo výške **50,00 €/mesiac** a to na účet prenajímateľa s uvedením poznámky „záloha energie 44/2024“. Vyúčtovanie konečnej spotreby bude uskutočnené 1 x ročne a to vodné a stočné paušálne. Vyúčtovanie kúrenia bude uskutočnené podľa skutočnej spotreby nameranej meračmi v predmete nájmu a spoločných priestoroch.
  - 5.2.6. Vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, v ktorom užíva nebytové priestory.
  - 5.2.7. Zabezpečiť bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia podľa §-u 4 a 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi. Nájomca týmto prehlasuje, že uvedené povinnosti preberá na seba v zmysle §-u 6 ods. 2 citovaného zákona.
  - 5.2.8. Zabezpečiť čistotu a poriadok užívaných priestorov vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu na svoj náklad a zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu odpadu podľa zák. č.123/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
  - 5.2.9. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom na svoj náklad, ak to uzná za potrebné.
  - 5.2.10. Umožniť prenajímateľovi kontrolu predmetu nájmu ako aj vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky (teplo, voda, plyn, el. energia) a havarijnej služby.
  - 5.2.11. Zabezpečiť vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch ako aj plnenie povinností zamestnávateľa v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
  - 5.2.12. Zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných úprav v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tieto budú vykonávané v plnom rozsahu na náklady nájomcu. V prípade zhodnotenia predmetu nájmu, nájomca berie na vedomie, že pri ukončení nájomného vzťahu nemá nárok na úhradu nákladov spojených s investíciami vloženými do predmetu nájmu.
  - 5.2.13. Zabezpečiť odborné prehliadky, opravy a údržbu všetkých technických zariadení /revízie/, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov na svoj náklad.

- 5.2.14. V prípade, že nájomca nezačne užívať predmet nájmu v súlade s nájomnou zmluvou ani po uplynutí 3-mesačnej lehoty od dátumu podpisu zmluvy o nájme, bude takýto stav považovaný za podstatné porušenie zmluvy, čo je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
- 5.2.15. Nájomca berie na vedomie, že uvedenie priestoru do prevádzky podlieha povolovaciemu konaniu v zmysle platnej legislatívy, pričom je plne v kompetencii príslušných orgánov štátnej a verejnej správy.

## **Článok VI. Ďalšie dohodnuté podmienky**

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach tejto zmluvy :
- 6.1.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu predmetných nehnuteľností bude zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájomného nájomca súhlasí. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku ročného nájomného za predmet nájmu a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude povinný platiť takto upravené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného.
- 6.1.2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny súvisiacich právnych predpisov alebo zmeny ustanovení Zásad hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice.
- 6.1.3. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou alebo dohodou nájomca súhlasí s tým, že ak neuvolní predmet nájmu do 2-och dní od skončenia nájmu má prenajímateľ právo zadržať inventár ako zálohu na vzniknutú majetkovú ujmu a to až do doby odovzdania (uvolnenia) predmetu nájmu prenajímateľovi.
- 6.2. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a zálohových platieb za služby bol dohodnutý denný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej splátky nájomného a platieb za služby za každý deň omeškania.
- 6.3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s prenechaním predmetu nájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy.
- 6.4. Bez písomného súhlasu prenajímateľa a nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do podnájmu.
- 6.5. Uzavretím tejto zmluvy dochádza k splneniu záväzku prenajímateľa vzniknutého z vyhlásenej OVS podľa 287 Obchodného zákonníka.

## **Článok VII. Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 7.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. s prísl. zmenami, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ostatné všeobecne záväzné právne predpisy a podmienky OVS.
- 7.2. Nájomná zmluva bola uzatvorená v súlade s ustanoveniami Zásad hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice, schválenými dňa 12.12.2023, uznesením MZ č. 84/2023.
- 7.3. Na doručovanie písomností týkajúcich sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou sa použijú ustanovenia §-u 105 a nasl. Civilného sporového poriadku.

- 7.4. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom zmluvné strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 7.5. Zmluva bola vyhotovená v 2-och rovnopisoch s platnosťou originálu pričom nájomca a prenajímateľ obdržia po jednom rovnopise.
- 7.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR..

Turčianske Teplice, dňa 27.3.2024

**Podpis prenajímateľa :**

**Podpis nájomcu :**

-----  
*Mesto Turčianske Teplice*  
*Mgr. Igor Hus, primátor*

-----  
*Miroslav Zakopal*  
*podnikateľ*

**Príloha : pôdorys s vyznačením predmetu nájmu**

Objekt SLUŽIEB  
Partizánska 418/14  
039 01 Turčianske Teplice

