

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (APARTMÁNOV)

uzatvorená v zmysle § 6 zákona č. 116/1990 Zb.  
o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

**Prenajímateľ:**

**MERY Holíč, s.r.o.**  
Kátovská 25, 908 51 Holíč  
Zastúpená: Marta Iglárová, konateľ spoločnosti  
IČO: 46540792  
IČ DPH: SK2023415537  
Bankové spojenie: ČSOB, a.s. Holíč  
Číslo účtu: SK41 7500 0000 0040 1602 2990  
(na jednej strane)

a

**Nájomca:**

**Centrum pre deti a rodiny Holíč**  
Rodinné domky 1293/1, 908 51 Holíč  
IČO: 00181951  
IČ DPH: 2021065651, Neplátcu DPH  
Bankové spojenie: Štátna Pokladnica  
Číslo účtu: SK95 8180 0000 0070 0041 8919  
Zastúpené: Mgr. Martin Grepiniak, riaditeľ

(na druhej strane)

## I.

### Predmet zmluvy

Prenajímateľ (vlastník) budovy prenecháva nájomcovi do užívania časť vykurovaných nebytových priestorov č.10 (ďalej len apartmán) v celosti o výmere 76 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na 1. NP v hlavnej budove bývalého areálu KUFRIS, s prístupovou cestou na Kátovskej 25 v Holíči, zapísané na LV č. 4487, k.ú. Holíč.

## II.

### Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom vlastnej potreby.

## III.

### Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 10.06.2024 na dobu určitú 30.11.2026

#### **IV. Nájomné**

1. Výška nájomného bola stanovená paušálne na **480,00 €** mesačne (slovom štyristoosemdesiat eur) vrátane energií /elektrina, voda, kúrenie, internet/za každý započatý mesiac.
2. Nájomné vo výške 480,00 € je splatné mesačne vždy k 30. dňu kalendárneho mesiaca. Prvé nájomné za mesiac 6/2024 bude zaplatené prevodom na účet prenajímateľa, splatné do 30-ich dní.
3. Za každý deň omeškania v platbách sa nájomca zaväzuje uhradiť poplatok z omeškania vo výške 0,02% z nezaplatenej čiastky.

#### **V. Technický stav nebytového priestoru /apartmánu/**

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 odst.1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi apartmán v stave spôsobilom na bežné užívanie.

Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom apartmáne znáša nájomca na vlastné náklady do výšky 50,00 € . Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Všetky závady a poškodenia spôsobené nájomcom, je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady. V prípade, že tak nájomca nevykoná, prenajímateľ tieto závady a poškodenia odstráni na náklady nájomcu.

#### **VI. Poistenie**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržovanie podstaty objektu ako jeho správca, tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný apartmán a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

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

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania ( Centrum pre deti a rodiny) bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržovaním prenajatého apartmánu ( drobné opravy do 50,00 eur ).
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.  
Za bezpečnosť v prenajatom apartmáne zodpovedá nájomca.
5. Prenajímateľ zodpovedá za funkčnosť a pravidelné vykonávanie odborných prehliadok bleskozvodov a hlavného rozvodu elektrického zariadenia.  
Prenajímateľ zabezpečuje odborné prehliadky vykurovacích a plynových zariadení.  
Prenajímateľ zodpovedá za základné vybavenie a funkčnosť hasiacich prístrojov a hydrantov na spoločných priestoroch.
6. Za bezpečnú prevádzku na príjazdových komunikáciách v areáli zodpovedá prenajímateľ.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať apartmán len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Nájomca je povinný riadiť sa prevádzkovým poriadkom, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.
9. Prenajímaný apartmán je nebytový priestor a nie je možné žiadať o trvalý pobyt.

### **VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer možno ukončiť:
  - a/ vzájomnou dohodou zmluvných strán
  - b/ písomnou výpoveďou

Výpovedná lehota je obojstranne trojmesačná a začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť apartmán v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
3. V prípade, že je nájomca v omeškaní s platbou nájomného viac ako jeden mesiac a neuhradí nájomné do 15 dní po doručení výzvy prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. V tomto prípade končí nájom do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o skončení nájmu.
4. Po ukončení nájomnej zmluvy nie je prenajímateľ povinný zabezpečiť náhradné priestory, nakoľko prenajímaný priestor je nebytový priestor – apartmán.

Zmluva APT 10/2024

**IX.**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky **k tejto zmluve** len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a **na znak** súhlasu podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
4. Prenajímateľ pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi spíše preberací protokol, kde sa uvedie stav energií ku dňu odovzdania predmetu nájmu, prípadne iné údaje, na ktorých bude aspoň jedna zo zmluvných strán trvať.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

V Holíči, dňa 4.6.2024

Prenajímateľ: \_\_\_\_\_

V Holíči, dňa 07. 06. 2024

Nájomca: \_\_\_\_\_

# Prevádzkový poriadok

## Všeobecné ustanovenia

### Čl. I. Úvodné ustanovenie

Tento prevádzkový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti nájomcu, vlastníka objektu prenajímateľa a nájomníka apartmánov vyplývajúce z užívania, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a jeho okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov upravuje Občiansky zákonník, zák. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

### Čl. II. Práva a povinnosti nájomníkov pri používaní apartmánov

1. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať apartmán a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s jeho užívaním.
2. Nájomca je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do apartmánu osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z apartmánu, ktorý užíva.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám jeho spolubývajúci príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

### Čl. III. Užívanie nebytových priestorov / apartmánov/ Pokoj v dome

1. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných nájomcov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania apartmánov.
2. Nočný klud je stanovený od 22.00 hod do 6.00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk.

### Čl. IV. Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach domu vykonávajú nájomníci apartmánov.
2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho zvieratá resp. jeho návšteva.
3. Systém nakladania s odpadmi je upravený príslušným Všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom Mesta Holíč.



4. Nájomca je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky uklada-  
ním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.
5. Nájomca nesmie znemožniť ( napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu  
odpadu.
6. V komunikačných priestoroch domu ( schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať  
akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad.
7. Nájomca nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať  
ovzdušie schodiska.

#### **Čl. V. Vyvesovanie a vykladanie vecí**

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť  
vzhľad domu.
2. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti  
pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu.

#### **Čl. VI. Užívanie spoločných priestorov**

1. V spoločných priestoroch domu nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce  
bezpečnosť nájomcov.
2. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá prenajímateľ.

#### **Čl. VII. Chov domácich zvierat**

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a malých psov možno chovať iba v súlade so Všeobecne  
záväzným nariadením Mesta Holíč o chove zvierat.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické  
nedostatky alebo nečistotu v dome. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť  
a zlikvidovať.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu spolunájomcov  
zavíjaním, brechaním alebo iným spôsobom.
4. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch a v iných spoločných priestoroch.

#### **Čl. VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ zabezpečí, aby tento prevádzkový poriadok obdržal každý nájomník pri podpise  
nájomnej zmluvy.