

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 525 07/ 006/2024

uzatvorená v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi:

Prenajímateľom:

**Službyt Nitra, s.r.o.**

so sídlom: Jánka Kráľa 122  
949 01 Nitra

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra

Odd. Sro, vložka č.638/N

v zastúpení: Ing. Pavol Bielik, konateľ a riaditeľ spoločnosti

IČO: 31 447 929

DIČ: 2020406388

IČ DPH: SK2020406388

Platca DPH: ÁNO

Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

č.ú.: 5064092699/0900

IBAN: SK69 0900 0000 0050 6409 2699

ďalej len „Prenajímateľ“

a

Nájomcom:

### 1. Ján Polák

Tokajská 10

949 11 Nitra

číslo koncesie:OU-NR-OCDPK-2022/012532

koncesiu vydal: OÚ CD a PK Nitra

v zastúpení: Ján Polák, podnikateľ

IČO: 54 408 776

DIČ: 11 27 754 144

IČ DPH: SK

Platca DPH: NIE

Bank. spojenie:

IBAN: SK

a

### 2. RADOVAN MARINGA

Novomeského 514/6

949 01 Nitra

číslo koncesie:OU-NR-OCDPK-2020/011236

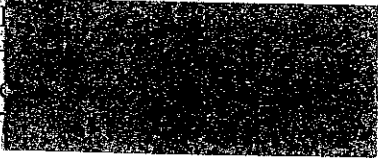
koncesiu vydal: OÚ CD a PK Nitra

v zastúpení: Radovan Maringa, podnikateľ

IČO: 52 909 816

DIČ: 11 26 082 507

IČ DPH: SK

Platca DPH: 

Bank. spoje

IBAN: SK

á banka, a.s.

ďalej aj ako „Nájomca“

spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“

ďalej aj ako „Zmluva „

## Článok I.

### Predmet nájmu

1. Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nitra na liste vlastníctva č.1223 pre kat. úz. Chrenová, budova súpisné č.966 na parcele č.874/10 – Kino Lipa nachádzajúcich sa na Fatranskej ul. v Nitre.

2. Prenajímateľ, ako komisionár, vykonáva činnosť obdobnej správe nehnuteľností ( nebytových priestorov v nich ) pre vlastníka - Mesfo Nitra na základe komisionárskej zmluvy č.j.75/2020/OM zo dňa 28.01.2020, v znení platných dodatkov, ktorou je poverený na vykonávanie činností spojených so správou a údržbou nehnuteľností.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na INP v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, ktoré Nájomca berie do nájmu v takomto rozsahu:
  - a) miestnosť č. 03 a 04 20,80 m<sup>2</sup>s možnosťou užívať spoločné priestory a hygienické zariadenie na INP objektu ďalej len "Predmet nájmu".

## Článok II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu uvedený v čl.I. Zmluvy bude Nájomcom využívaný ako kancelária taxislužby.

## Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára počínajúc dňom 01.10.2024 na dobu neurčitú.
2. Na možnosť výpovede Zmluvy zo strany Prenajímateľa aj Nájomcu sa vzťahujú ustanovenia §10 zákona č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.  
Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať aj z týchto dôvodov:
  - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou
  - b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých nebytových priestoroch
  - c) Nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
3. Nájomca môže vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov:
  - a) ak stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti podľa článku II. Zmluvy
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať okamžite po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac, čo považujú Zmluvné strany za hrubé porušenie podmienok Zmluvy.
6. Zmluvu je možné tiež ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán.
7. Výpoveď Zmluvy alebo odstúpenie od Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej Zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia Zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť adresovaná, pričom zásielka sa považuje za doručenie momentom odmietnutia jej prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevzme 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 IV. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné bolo stanovené dohodou Zmluvných strán nasledovne :
  - a) Miestnosť č. 03 a 04 s výmerou 20,80 m<sup>2</sup> 33,03 €/m<sup>2</sup>/rok 687,02 €/rok

Ročné nájomné spolu činí zaokr. 687,02 €/rok.

Mesačné nájomné :

57,25 €

( Primátorom mesta Nitra schválený zámier prenájmu a prenájom č.Z-012/ÚSB/2024 zo dňa 18.08.2024)

Nájom Predmetu nájmu je oslobodený od dane z pridanej hodnoty - §38 zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Mesačná úhrada za služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov ďalej len „Služby“ ( zálohovo ) :

a) spojené s vykurovaním	11,20 €
b) vodné a stočné	7,00 €
c) zrážková voda	0,70 €
d) elektrická energia	15,00 €
e) zber, preprava a zneškodňovanie komunálneho odpadu	4,00 €
f) upratovanie spoločných priestorov	8,00 €

**Mesačný predpis úhrad za Služby bez DPH: 45,90 €**

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 platnom znení.

- Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za Služby poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne, na základe faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti vystavenej faktúry za príslušný mesiac na účet vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č.ú.: 5064092699/0900. Pri platbe uvedie Nájomca variabilný symbol (VS).
- V prípade omeškania Nájomcu s platbou je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý aj začatý deň omeškania, a to na základe dodatočne vystavenej faktúry na úhradu úrokov z omeškania.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohových platieb za Služby ak:
  - nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov
  - zistí, že výška preddavkov nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na Služby
  - z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov
- Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto:

výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok.

Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je Nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre Prenajímateľa.

Do doby doručenia tejto faktúry Nájomcovi platí Nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
- Prenajímateľ vykoná k 31.12. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov za Služby, ktoré doručí Nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
- Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za Služby je potrebné uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade omeškania Nájomcu s platbou je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý aj začatý deň omeškania, a to na základe dodatočne vystavenej faktúry na úhradu úrokov z omeškania.

## Článok V.

### Podmienky nájmu

- Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa riadia ustanoveniami §5 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, pokiaľ v Zmluve nie je dohodnuté inak.

2. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri začiatku nájmu a pri skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia Zmluvných strán písomný zápis.  
Pokiaľ Nájomca pri skončení nájmu neodovzdá Predmet nájmu poverenému zástupcovi Prenajímateľa riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť Predmet nájmu pred neoprávneným užívaním, vypratať Predmet nájmu a zlikvidovať všetky veci Nájomcu alebo tretích osôb, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom Predmetu nájmu a že v takomto stave tento Predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
4. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v užívania schopnom stave.
5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
6. Poistenie objektu zabezpečuje Prenajímateľ. Poistenie vnútorného vybavenia prenajatých nebytových priestorov si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
7. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a opravy na Predmete nájmu bez 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.
8. Nájomca sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, ktoré sú potrebné vykonanie stavebných prác a pre prevádzku a užívanie prenajatých nebytových priestorov na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov zabezpečí na svoje náklady. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradiť na vlastné náklady drobné úpravy Predmetu nájmu, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Takisto je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne na Predmete nájmu.
10. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 4., 5., 6., 7., 8. a 9. tohto článku Zmluvy zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá tým vznikne. Povinnosť Nájomcu nahradiť škodu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
11. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania Zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto Zmluvy.
12. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce pre neho z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.  
V spoločných priestoroch bude tieto povinnosti zabezpečovať Prenajímateľ.
13. Nájomca sa zaväzuje v prípade havárie alebo potrebného servisu umožniť Prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, vstup do prenajatých priestorov. Potrebu sprístupnenia priestorov za účelom servisu oznámi Prenajímateľ Nájomcovi jeden deň vopred.
14. Poistenie objektu zabezpečuje vlastník. Poistenie vnútorného vybavenia prenajatých nebytových priestorov si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
15. Za záväzky Nájomcu vyplývajúce pre Nájomcu z tejto zmluvy zodpovedá 1.Nájomca a 2.Nájomca spoločne a nerozdielne.

## **Článok VI.**

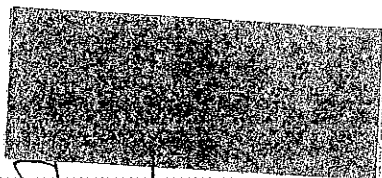
### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len na základe dohody Zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.
2. Nájomca dáva Prenajímateľovi súhlas v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na spracovávanie osobných údajov potrebných k výkonu činnosti vyplývajúcich z tejto Zmluvy, na vedenie evidencie a na jej zverejnenie v zmysle platných predpisov.
3. Ostatné náležitosti v tejto Zmluve neupravené sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Táto Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva rovnopisy

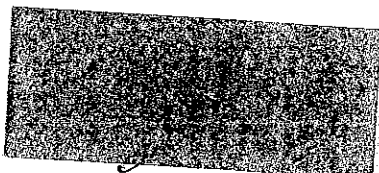
sú pre Prenajímateľa a dva rovnopisy pre Nájomcu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli a Zmluva nebola uzavretá za jednostranne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva bude zverejnená predpísaným spôsobom a v zákonom stanovenej lehote v Centrálnom registri zmlúv a nadobúda účinnosť v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

V Nitre, dňa  
Nájomca:

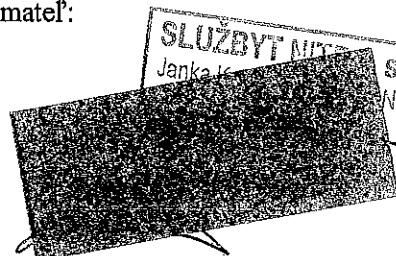


Ján Polák, podnikateľ



Radovan Maringa, podnikateľ

V Nitre, dňa 23.09.2024  
Prenajímateľ:



SLUŽBYT NITRA  
Janka K...  
S.R.O.  
NITRA

Ing. Pavol Bielik, konateľ a riaditeľ  
Službyt Nitra, s.r.o.

