



TRENČIANSKY  
SAMOSPRÁVNY  
K · R · A · J

## Zmluva o nájme nebytových priestorov 2024/

uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

### I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne  
**Sídlo:** K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín  
**Zastúpený:** Ing. Jaroslav Baška, predseda  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**IBAN:** SK51 8180 0000 0070 0050 4489  
**IČO:** 36126624  
**DIČ:** 2021613275  
**IČ DPH:** nie je platiteľ DPH

(ďalej len „prenajíateľ“ alebo „TSK“)

a

**Nájomca:** MATRIX – nový život, o.z.  
**Sídlo:** Štadiónová 1423/20, 932 01 Veľký Meder  
**IČO:** 51 464 641  
**DIČ:**  
**IČ DPH:** nie je platiteľ DPH  
**Bankové spojenie:**  
**IBAN:**  
**Číslo registra:**

(ďalej len „nájomca“)

### II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 13042 ako pavilón B, súpisné číslo 189, na parcele číslo 5362/4 v k.ú. Prievidza, obec Prievidza. Jedná sa o dvojpodlažnú budovu s celkovou výmerou podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 454,86 m<sup>2</sup>, (227,43 m<sup>2</sup> x 2 podlažia) nachádzajúcej sa na adrese: Energetikov 189, v Prievidzi. Prenajíateľ je oprávnený s nebytovým priestorom disponovať v súlade s touto zmluvou.
2. Celková veľkosť prenajímanej plochy bez spoločne užívaných priestorov je 454,86 m<sup>2</sup>.

### III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať na prevádzku terapeutického centra, organizovanie školení a prednášok.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že ho v tomto stave preberá bez výhrad a považuje ho za spôsobilý na dohodnuté užívanie. V deň účinnosti zmluvy prenajíateľ protokolárne odovzdá predmet nájmu nájomcovi.

### IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov od 01.01.2025.

### V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytnuté služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu bola dohodnutá vo výške vo výške 2,0 EUR/1m<sup>2</sup> mesačne:
  - ročné náklady sú 10 916,64 EUR
  - mesačné náklady sú 909,72 EUR
2. Zmluvné strany sa dohodli, že k sume za nájomné bude fakturovaný podiel na nákladoch a poskytovaných službách zodpovedajúci prenajatej ploche a počtu pracovníkov v nebytových priestoroch formou mesačného preddavku v sume 1000 eur.
3. Vyúčtovanie so zohľadnením skutočného odberu energií na základe meraní podružných meračov a výpočtu podľa veľkosti prenajatej podlahovej plochy bude vykonané 30.06. a 31.12. bežného roka. Daň z nehnuteľností bude fakturovaná na základe rozhodnutia správcu dane – Mesta Prievidza.
4. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
5. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného pokoja alebo na sviatok je nájomca povinný vykonať úhradu pred stanoveným termínom.
6. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme v platnom znení sa umožňuje a prenajíateľ akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.
7. V prípade omeškania sa nájomcu so zaplatením platby je nájomca povinný zaplatiť popri dohodnutej platbe aj úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, čím nie je dotknutý nárok prenajíateľ'a na náhradu škody.
8. Prenajíateľ si vyhradzuje právo zmeniť dohodnutú výšku ceny za služby uvedené v čl. V ods. 1 tejto zmluvy, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo rozhodnutím cenových orgánov aj v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje o zmene dohodnutej ceny za služby písomne informovať nájomcu, a to aj s uvedením dôvodov zmeny ceny služby. Úprava ceny za služby bude predmetom dodatku k zmluve.

## **VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

### **A./ Prenajímateľ:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu predmetu nájmu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

### **B./ Nájomca:**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu:
  - za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných predpisov,
  - za veci uskladnené a uschované v predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť svoj majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch, ako aj uskladnené a uschované veci po celú dobu nájmu proti krádeži a inému poškodeniu, o čom písomne informuje prenajímateľa do 10 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné opravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter plochy. Rozsiahlejšie opravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za ním vzniknuté škody na zdraví a majetku v súvislosti s vykonanými činnosťami na prenajímanej ploche.
7. Nájomca je zodpovedný za vzniknuté škody na majetku alebo zdraví osôb pohybujúcich sa v predmete nájmu.
8. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom, inak zodpovedá za škodu, ktorá nenahlásením prenajímateľovi vznikne.

9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
10. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu majetku TSK. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo stavbu na vlastné náklady opraviť alebo opravu uhradiť.
11. Nájomcovi bude odovzdaný kľúč od miestností, v ktorých je predmet nájmu tak, aby bol nájomcovi umožnený prístup k predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený vyrobiť si duplikát kľúča len v nevyhnutnom rozsahu a po skončení nájmu vydať prenajímateľovi odovzdaný kľúč ako aj všetky vyrobené duplikáty.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, pričom nájomca zodpovedá za všetku preukázanú škodu spôsobenú neoprávneným vniknutím osôb v prípade neuzamknutia predmetu nájmu, v ktorej je predmet nájmu umiestnený z dôvodu neuzamknutia vstupu nájomcom. V prípade zistenia akejkoľvek škodovej udalosti na predmete nájmu, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, je nájomca povinný bezodkladne toto zistenie hlásiť TSK.
13. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu predmet nájmu protokolárne vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania nájomcu so splnením tejto povinnosti.

## VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dohodnutý.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany pred uplynutím času, na ktorý bola dojednaná iba z dôvodov uvedených v paragrafe 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z iného dôvodu ako je vyššie uvedené, resp. bez udania dôvodu s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná. Najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.
6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. V tejto zmluvy o viac ako 30 dní. V takom prípade sa zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi a nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v lehote 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
6. Nájom zaniká aj zánikom predmetu nájmu a zánikom nájomcu.


## VIII. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od priestorov nájomcu v zalepenej a nájomcom podpísanej obálke. Tento smie prenajímateľ použiť a vstúpiť do priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade bezprostredného vzniku alebo hrozby vzniku škody v priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne.
2. Výmenu zámku je nájomca povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v bode 1 tohto článku.

## IX. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe dohody zmluvných strán prijatej formou očíslovaného písomného dodatku.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) bez predchádzajúceho súhlasu TSK. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou TSK podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas TSK je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
4. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňa 01.01.2025. Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle ust. §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluva bola vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ prevezme dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Trenčíne, dňa 23 DEC. 2024

Za prenajímateľa: 

V Prievidzi, dňa 12.12.2024

Za nájomcu:

Ing. Jaroslav Baška  
predseda