

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 335

uzatvorená podľa zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

### Účastníci zmluvy:

**Prenajímateľ:** **Správa majetku mesta, n. o., Partizánske**  
Sídlo: 29. augusta 1191/51, 958 01 Partizánske  
Zastúpená: Ing. Branislav Lačný, riaditeľ  
IČO: 37 923 145  
DIČ: 2022092963  
IČ DPH: SK2022092963  
Bankov [redacted] e  
Číslo úč [redacted]  
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005  
Kontakt: 038/285 17 19, 038/285 17 20  
e-mail: nebytove1@smmpartizanske.sk, nebytove2@smmpartizanske.sk  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** **Fabrika umenia**  
Sídlo: Horská 1314/44, 958 06 Partizánske  
Právna forma: Občianske združenie  
Zastúpené: Bc. Katarína Janíčková, predsedníčka združenia  
IČO: 42 377 421  
Bankové spojenie [redacted] zánske  
Číslo účtu: SK33 [redacted]  
Registrácia: Ministerstvo vnútra SR, VVS/1-900/90-458 38  
Mobil [redacted]  
e-mail: katarina.janickova@fabrikaumenia.sk  
(ďalej len „nájomca“)

### Čl. I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ, ako hospodár spravujúci nehnuteľnosť, ktorej výlučným vlastníkom je Mesto Partizánske, prehlasuje, že podľa Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 238/2010-2392, je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Na základe tejto zmluvy a uznesenia Mestskej rady v Partizánskom č. 660/2/X/2017, prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nižšie uvedených podmienok, do nájmu časť nehnuteľnosti – nebytové priestory - nachádzajúce sa na prízemí, v stavbe súpisné číslo 1107, orientačné číslo 15, postavenej na parc. č. 4450 a 4449, ul. Veľká okružná, v Partizánskom, zapísanej na LV č. 2533 pre k. ú. Partizánske, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 90,39 m<sup>2</sup>.
3. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 2 užívať ako skladové a kancelárske priestory.

4. Prenajaté priestory: Druh nebytových priestorov: *	výmera v m <sup>2</sup>
skladové priestory	42,71
kancelárske priestory	39,06
chodba	7,56
Soc. zariadenie	1,06
<b>S p o l u :</b>	<b>90,39</b>

## Čl. II.

### Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Platnosť nadobúda dňom jej podpísania oboma stranami a **účinnosť od 9. 10. 2017**.
2. Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na dobu neurčitú možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.
3. V súlade s § 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, je prenajímateľ aj nájomca oprávnený vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ktorá musí byť písomná.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Prenajímateľ odstúpi od nájomnej zmluvy, ak nájomca:
  - a/ nevyužíva prenataté nebytové priestory riadnym spôsobom na dohodnutý účel
  - b/ užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi
  - c/ porušuje povinnosti a podmienky, vyplývajúce z nájomnej zmluvy
  - d/ dal nebytové priestory do podnájmu tretej osobe bez súhlasu mestskej rady
  - e/ bez súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu nájomca podstatne zmenil druh stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú
  - f/ nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného
  - g/ nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný)
  - h/ napriek výzve nezaplatil splatné nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v určenej lehote
  - i/ napriek písomnej výstrahe užíva prenataté nebytové priestory alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať
  - j/ z dôvodu verejného záujmu
  - k/ zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takéto povolenie bolo odňaté.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak na strane nájomcu dôjde k výraznej personálnej zmene. Výraznou personálnou zmenou sa pre účely tejto zmluvy rozumie prevod väčšinového obchodného podielu spoločníka spoločnosti.  
Odstúpenie od nájomnej zmluvy musí byť písomné a je platné dňom doručenia.



### Čl. III.

#### Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného.

1. Výška nájomného je určená dohodou v zmysle zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade s § 9, odst. 11 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Partizánske č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve mesta Partizánske (ďalej len „VZN č. 4/2011“) v platnom znení. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov uvedených v článku I, bod č. 4, **ročne 10 €**. Slovom: desať EUR.
2. Nájomné je splatné **raz ročne najneskôr do 10. februára** v kalendárnom roku bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.  
Variabilný symbol: **7531591401**. V súlade s § 38 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, je nájom nehnuteľnosti oslobodený od platenia DPH.
3. Podľa VZN č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a IHM vo vlastníctve mesta Partizánske, § 12, odst. 2 v platnom znení, je nový nájomca povinný zaplatiť depozit (nájomné a energie za jeden mesiac) v sume 86,- €, ktorý bude určený určený na úhradu nájomného a energií v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy. Pri skončení nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a energiách, alebo o úhrady za prípadné poškodenie prenajatých nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu nájomného každoročne o príslušnú mieru inflácie vyhlásenú ŠÚ SR. Takto zmenená cena nájmu sa upraví k 1. aprílu kalendárneho roka na obdobie 12. mesiacov formou písomného dodatku k zmluve.

### Čl. IV.

#### Podmienky nájmu.

1. Nájomca je oprávnený prenechať priestory do podnájmu len so súhlasom mestskej rady.
2. Nájomca je povinný vyžiadať k vykonaniu stavebných úprav a k umiestneniu reklamy predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, ktorý však nenahrádza súhlas príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je potrebné urobiť. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia si oznamovacej povinnosti.
5. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
6. Bežné opravy a údržbu, úpravu, prípadne prestavbu prenajatých priestorov si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady v súlade so zák. č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu v platnom znení. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených v súvislosti s rekonštrukciou, prípadne prestavbou nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie elektrických rozvodov a bleskozvodov. V prípade zistenia poruchy zabezpečí ich odstránenie na vlastné náklady. Ak vzniknuté poruchy boli spôsobené nájomcom, prenajímateľ ich dá odstrániť na náklady nájomcu.
8. Užívatelia nehnuteľností, ktoré hraničia s verejným priestranstvom, sú povinní ich čistiť a primerane udržiavať, aby slúžili svojmu účelu. V zimnom období platí pre užívateľov objektov povinnosť odstraňovať sneh a náľad. V prípade nepriaznivých klimatických



podmienok je potrebné náľadie posypávať posypovým materiálom, aby sa predišlo úrazom chodcov.

9. Náklady za spotrebu energií je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
10. Náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa, prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi spotrebu el. energie podľa veľkosti prenajatých nebytových priestorov.
11. Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi náklady za spotrebu vody a stočné podľa vyhl. MŽP SR č. 397/2003 Z. z. o meraní množstva vody v platnom znení.
12. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za teplo v štvrtročných preddavkoch na základe refakturácie prenajímateľa. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi náklady za dodané a spotrebované teplo. Vykurovaná plocha je 40,12 m<sup>2</sup>.
13. Náklady za odvoz smetí je nájomca povinný uhrádzať mestu Partizánske a v súlade s § 80 zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení, si splniť oznamovaciu povinnosť.
14. Pri omeškaní úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi sankcie vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

#### Čl. V.

#### Záverečné ustanovenia.

1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonávajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
3. Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasíte a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po jednom rovnopise.
6. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov so spracovaním osobných údajov v súvislosti s realizáciou tejto zmluvy.

Partizánske 6. 10. 2017

Bc. Katarína Janíčková  
predsedníčka  
nájomca



Ing. Branislav Lačný  
riaditeľ  
prenajímateľ