



## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 382

Uzatvorená podľa zákona č. 40/1967 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona 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  
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., Partizánske  
IBAN: SK10 7500 0000 0040 0301 5169  
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005  
Kontakt: 038/285 17 20, 0919 382 912  
e-mail: [nebytove2@smpartizanske.sk](mailto:nebytove2@smpartizanske.sk)  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **BATO s.r.o**  
Sídlo: Hrnčírikova 1/B, 958 01 Partizánske  
Zastúpená: Ing. Peter Magdolen, konateľ  
Ing. Roman Šútora, konateľ  
IČO: 36 326 461  
DIČ: 2020140573  
IČ DPH: SK2020140573  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
Registrácia: Okresný súd Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 19354/R  
Kontakt:  
e-mail:  
(ďalej len „nájomca“)

### Čl. I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako hospodár spravujúci nehnuteľnosť, ktorej výlučným vlastníkom je Mesto Partizánske prehlasuje, že je podľa Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 859/2019-10011 a jej platných dodatkov, oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Na základe tejto zmluvy a uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 560/IV/2021, prenajímateľ prenecháva nájomcovi, do prenájmu časť nehnuteľnosti (nebytový priestor) formou osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku v z. n. p., nachádzajúci sa na prízemí (prvé podlažie) v stavbe súpisné číslo 1070, postavené na parc. č. 3761, ul. Hrnčírikova, Partizánske, zapísanej na LV č. 2533 pre k. ú.



Partizánske, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 44,4 m<sup>2</sup>.

3. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 2 užívať ako obchodné a kancelárske priestory.
4. Prenajaté priestory:
  - druh a presná výmera nebytových priestorov bude upravená dodatkom k Zmluve po vypracovaní projektovej dokumentácie projektantom a jej predložení prenajímateľovi.
5. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

## Čl. II.

### Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 1.7.2021 do 30.4.2031**. Platnosť nadobúda dňom jej podpísania oboma zúčastnenými stranami a účinnosť od 1.7.2021.
  2. V súlade s § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, nájom dohodnutý na určitý čas končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
  3. Zmluvné strany môžu ukončiť zmluvu po vzájomnej dohode.
  4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
    - a/ nájomca nevyužíva prenajaté nebytové priestory riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
    - b/ nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi,
    - c/ nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
    - d/ nájomca dal nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu mestskej rady,
    - e/ 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/ nájomca, napriek výzve, nezaplatil splatné nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v určenej lehote,
    - i/ nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté 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/ nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takého povolenie bude odňaté.
    - l/ počas trvania nájmomného vzťahu dôjde k predaju podniku alebo k predaju väčšinového obchodného podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, čiže v prípade ak dôjde k zmene väčšinového spoločníka nájomcu,
    - m/ si nájomca nesplní svoju povinnosť v zmysle bodu 5 tohto článku.
- Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.
5. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 7 dní písomne informovať prenajímateľa o akýchkoľvek podstatných zmenách v štruktúre nájomcu – zrušení, splynutí alebo rozdelení spoločnosti, o predaji podniku, o zmenách v obchodnom vedení alebo o zmenách údajov nájomcu zapísaných v príslušnom registri, o prevode obchodného podielu, o akomkoľvek



konkurznom alebo reštrukturalizačnom konaní na majetok nájomcu alebo o dôvodnej hrozbe takéhoto konania. Rovnako je povinný oznamovať prenajímateľovi zmenu kontroly nad nájomcom, pričom „zmena kontroly“ v tomto prípade znamená, že akákoľvek spriaznená osoba prestane ovládať nájomcu. Spriaznená osoba je osoba, ktorá v čase podpisovania nájomnej zmluvy je väčšinovým spoločníkom nájomcu. Spriaznená osoba prestáva ovládať nájomcu okamihom, keď jej obchodný podiel u nájomcu je 50% alebo menej ako 50%.

6. Zmluvné strany súhlasia s tým, že akékoľvek oznámenia, požiadavky, alebo iné písomnosti vzniknuté na základe vzťahov založených touto zmluvou (ďalej len „dokumenty“) sa budú považovať za doručené, ak sú doručené osobne s potvrdením prevzatia druhou zmluvnou stranou. V prípade odoslania dokumentov doporučenou poštovou zásielkou na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, dokumenty sa budú považovať za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo v prípade neprevzatia zásielky budú sa dokumenty považovať za doručené tretím dňom po uložení zásielky na príslušnej pošte, a to aj v prípade ak sa o jeho uložení adresát nedozvedel. Ak niektorá zmluvná strana odmietne dokumenty prevziať, dňom doručenia dokumentov je deň odmietnutia prevzatia dokumentov.

### Čl. III.

#### Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného je určená uznesením Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 562/IV/2021, bod 4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov, od 1.7.2021 do 30.4.2031 nasledovne:

- za nebytový priestor s výmerou 38,10 m<sup>2</sup> a 89,63 €/m<sup>2</sup>/rok, 3 414,90 €/rok
- za nebytový priestor s výmerou 6,30 m<sup>2</sup> a 49,80 €/m<sup>2</sup>/rok, 313,74 €/rok

**ročný nájom spolu: 3 728,64 €/rok**

slovom tritisícšesťstodvadsaťosem eur a šesťdesiatštyri eurocentov.

2. Nájomné je splatné na základe zmluvy **polročne**, v dvoch splátkach, najneskôr do 10. (desiateho) dňa druhého mesiaca príslušného polroka (t. j. do 10.2. a 10.8. v príslušnom kalendárnom roku), na účet prenajímateľa, bezhotovostným prevodom **po 1 864,32 €**

Variabilný symbol: **7510090100**

Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, oslobodený od platenia DPH.

3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu nájomného každoročne o príslušnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné zvýšené o mieru inflácie sa nájomca zaväzuje platiť počnúc 01.04. príslušného kalendárneho roka. V prípade zápornej alebo nulovej hodnoty miery inflácie k zmene nájomného podľa tohto bodu zmluvy nedochádza. V prípade, že prenajímateľ nevyužil svoje právo zvýšiť nájomné o mieru inflácie, je oprávnený mieru inflácie aj za neuplatnené predchádzajúce roky zohľadniť pri najbližšom zvyšovaní nájomného z dôvodu inflácie.
4. Podľa § 12 ods. 2 VZN č. 4/2011, je nový nájomca povinný zaplatiť nájomné a energie (tzv. depozit) v sume 311,00 €, ktorý bude určený na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách alebo o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru.



#### Čl. IV. Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu len so súhlasom Mestskej rady v Partizánskom.
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. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov zrealizovaných výlučne k svojim prevádzkovým potrebám.
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov v zmysle § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je nutné urobiť. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia si oznamovacej povinnosti.
6. Bežné opravy a údržbu si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu v platnom znení.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie el. 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. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
9. Čistenie a udržiavanie poriadku si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Tiež je povinný primerane udržiavať a čistiť vstup do objektu. V zimnom období v prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné odhrnúť sneh pred vstupom do budovy, prípadne použiť posypový materiál, aby sa predišlo úrazom chodcov.
10. Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
11. Náklady za spotrebu elektrickej energie sa nájomca zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľovi.
12. Náklady za spotrebu vody a stočné bude nájomcovi refakturované raz ročne. 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.
13. Náklady za spotrebu tepelnej energie sa nájomca zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľovi.
14. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu povinnosť a uhrádzať miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu v súlade s § 80 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a v zmysle platného VZN mesta Partizánske. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neuhradí miestny poplatok za komunálny odpad riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
15. Pri omeškaní úhrady nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi sankcie vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.



**Čl. V.**  
**Záverečné ustanovenie**

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 vykonajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
3. Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jeden rovnopis a nájomca dostane dva rovnopisy.
6. Zmluva nadväzuje na predchádzajúcu Zmluvu o prenájme uzatvorenú s Technickými službami mesta Partizánske, spol. s r. o, Partizánske, zo dňa 28.4.2021, pričom podstatné náležitosti zmluvy zostali zachované.

Partizánske, 30.6.2021

Nájomca:

Ing. Peter Magdolen

.....  
Ing. Roman Šútora

Prenajímateľ:

.....  
Ing. Branislav Lačný  
riaditeľ

