

# Zmluva o nájme

## Zmluvné strany

### A. Centrum podporných služieb

so sídlom

Starohájska 10

917 01 Trnava

v zastúpení

**Mgr. Ľuboš Krajčír**- riaditeľ  
3820

IČO 532 43188

DIČ: 2021134071

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000653820

IBAN: SK16 8180 0000 0070 0065

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

### B. Retail Trnava s.r.o

so sídlom

Mikovíniho 6924/1

917 01 Trnava

v zastúpení

**Róbert Gašparík**- konateľ  
0753

IČO: 51680866

DIČ: 2120748883

IČ DPH: SK2120748883

Bank. spoj.: VUB Trnava

Číslo účtu: 25 6385 0753

IBAN: SK56 0200 0000 0025 6385

(ďalej len **nájomca**)

(ďalej spoločne prenájomateľ a nájomca aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivo ako „zmluvná strana“)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a so zákonom č. 40/1940 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len ako „zmluva“):

## Článok 1

### Predmet a účel nájmu

- (01) Trnavský samosprávny kraj, ktorý je zriaďovateľom prenájomateľa (ďalej tiež ako „zriaďovateľ prenájomateľa“), je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, a to budovy pre administratívu súp. č. 6868, na Starohájskej ulici č. 10, stojacej na pozemku parc. č. 5671/101, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2021 m<sup>2</sup> evidovanej na LV č. 10148 katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava. Na 1. nadzemnom podlaží budovy bližšie definovanej v predchádzajúcej vete sa nachádzajú nebytové priestory reštaurácie

a kuchyne s príslušenstvom, ako aj spoločných priestorov s celkovou výmerou: 351,25 m<sup>2</sup>, ktoré má prenajímateľ v správe a ktorých náčrt tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy (ďalej len ako „nebytové priestory“). Okrem vyššie uvedených nebytových priestorov má prenajímateľ v správe aj hnutelný majetok vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja, t. j. kuchynské a reštauračné zariadenie, bližšie vymedzené v Prílohe č. 2 tejto zmluvy (ďalej len ako „kuchynské vybavenie“).

- (02) Predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy sú:  
nebytové priestory bližšie špecifikované v ods. 1 tohto článku zmluvy a kuchynské vybavenie uvedené v ods. 1 tohto článku zmluvy (ďalej tiež ako „predmet nájmu“).
- (03) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu za dohodnutú odplatu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu prevziať a užívať ho v súlade dohodnutým účelom a platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie predmetu nájmu v súlade s podmienkami bližšie dohodnutými v tejto zmluve.
- (04) Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný a je vybavený elektrickým rozvodom.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom prevádzky nebytových priestorov ako kuchyne a reštaurácie (ďalej len „**účel nájmu**“). V prípade obmedzenia alebo straty oprávnenia prevádzkovať reštauráciu, resp. poskytovať reštauračné služby je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, jeho zriaďovateľa a vlastníka budovy (Trnavský samosprávny kraj), návštevy, majetok TTSK alebo prenajímateľa, ani činnosti nimi vykonávané.
- (07) Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov reštaurácie s kuchyňou a hnutelného majetku (kuchynského a reštauračného zariadenia) č. 01, vyhlásenej prenajímateľom dňa 03.03.2023.

## Článok 2 **Doba nájmu**

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2026.

## Článok 3 **Nájomné a náhrada nákladov za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

- (01) Nájomné bolo stanovené na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže uvedenej v čl. 1 ods. 7 tejto zmluvy, a to nasledovne:

Zmluvné strany sa v súlade s čl. IX. ods. 9.3. bod 9.3.1. písm. f) a písm. v) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom TTSK v znení dodatkov (Štatút TTSK) dohodli na nájomnom za predmet nájomu:

1. nebytové priestory reštaurácie s kuchyňou s príslušenstvom s vybavením vo výške **1 580,62-€/mes. (slovom tisícpäťstoosemdesiat eur šesťdesiatdva centov), t. j. 18 967,5 €/rok (slovom osemnásťtisícdeväťstošesťdesiatsedem eur päťdesiat centov)**

(02) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu, v prípade, že miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 3 %. Nájomné sa následne upraví najskôr od roku 2024 primerane o výšku inflácie za predchádzajúci rok, o čom prenajímateľ zašle nájomcovi písomné oznámenie (obdobne sa bude následne postupovať pokiaľ ide o ďalšie roky trvania nájmu). Takto zmenená výška nájomného bude platná od nasledujúceho mesiaca po oficiálnom zverejnení indexu spotrebiteľských cien Štatistickým úradom SR a písomnom oznámení o tejto zmene zo strany prenajímateľa.

(03) Okrem nájomného je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi aj náklady za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu t. j. za vodné, stočné, zrážkovú vodu, dodávku tepla, studenej vody na prípravu teplej vody a TUV a daň z nehnuteľnosti (ďalej spolu len ako „náklady“).

(03) Náklady za dodávku tepla, studenej vody a na prípravu teplej vody a TUV bude nájomca uhrádzať 1x mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy do 25. dňa nasledujúceho mesiaca za predchádzajúce obdobie so splatnosťou 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Faktúry za náklady vodného, stočného a zrážkovú vodu budú vystavené prenajímateľom 1x štvrťročne, so splatnosťou 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. Alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti (vo výške zodpovedajúcej súčinu výmery prenajatých nebytových priestorov a dani za 1 m<sup>2</sup>) bude nájomca uhrádzať jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 25 dní po doručení rozhodnutia o vyrubení dane z nehnuteľnosti od vlastníka so splatnosťou faktúry 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prílohou faktúry bude kópia rozhodnutia o vyrubení dane z nehnuteľnosti k uvedenej budove.

(04) Pokiaľ ide o náklady za spotrebovanú elektrickú energiu, tieto sa nájomca zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľovi elektrickej energie na základe údajov o spotrebovanej elektrine získaných zo samostatného elektromeru. Nájomca berie na vedomie, že elektromer k uvedeným nebytovým priestorom sa nachádza mimo predmetu nájmu, pričom režim prístupu k nemu bude predmetom samostatnej dohody medzi nájomcom a zriaďovateľom prenajímateľa ako vlastníka budovy.

(05) Náklady za odvoz odpadu sa nájomca zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľovi služby vo svojom mene a na svoje náklady.

#### Článok 4

#### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

(01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne.

(02) Úhrady nájomného bude uskutočňovať nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave na základe dohody o splátkach. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné do 15. dňa v mesiaci, za ktorý nájomné uhrádza.

(03) V prípade omeškania platby nájomného alebo nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške ustanovenej

všeobecne záväznými právnymi predpismi (nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

- (04) Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.
- (05) Faktúry prenajímateľa musia obsahovať náležitosti daňových a účtovných predpisov. V prípade, že nebudú obsahovať všetky náležitosti alebo budú obsahovať chybné údaje, nájomca vráti takúto faktúru prenajímateľovi na opravu alebo doplnenie, pričom nová lehota splatnosti bude plynúť odo dňa doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.

## Článok 5

### Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ku dňu začatia plynutia doby nájmu. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmet nájmu podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. V protokole bude zaznamenaný počiatočný stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1 ods. 5 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (04) Akékoľvek vnútorné stavebné úpravy na/v predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, bude o majetkovoprávnom vysporiadaní technického zhodnotenia spísaná samostatná dohoda medzi zmluvnými stranami. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu. V prípade tohto stavu je uvedená dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom podmienená súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy alebo údržbárske práce jednotlivo v čiastke do 1 000,00 €. Rovnako znáša aj náklady spojené s upratovaním predmetu nájmu. O akýchkoľvek zmenách na predmete nájmu je nájomca povinný vopred informovať prenajímateľa.
- (06) Nájomca je povinný mať po celú dobu nájmu na vlastné náklady poistené vlastné vnútorné zariadenia (napr. proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.), ako aj iné hnutel'né veci vnesené do predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, jeho zamestnancov a majetku tretích osôb vnesených do predmetu nájmu, jeho odcudzením, vandalizmom, poškodením, zničením aj nepredvídanými udalosťami, živelnou pohromou (napr. požiar, povodeň, prasknutie

potrubia vody a kanalizácie, požiaru, zatečenie atď.). Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na živote a zdraví nájomcu, jeho zamestnancov alebo tretích osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu, ak k spôsobeniu škody došlo porušením právnych povinností zo strany nájomcu, zamestnancov a tretích osôb. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu a na majetku Prenajímateľa.

- (07) Od prevzatia predmetu nájmu preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov ochrany pred požiarmi ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci a je povinný zabezpečiť pravidelnú kontrolu ich plnenia. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť nahradiť spôsobenú škodu.
- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Nájomca umožní prístup do prenajatého priestoru prenajímateľovi a zriaďovateľovi prenajímateľa za účelom kontroly plnenie povinností v zmysle tejto zmluvy alebo prístupu k zariadeniam (plynomer, vodoměr a pod.), keď o to prenajímateľ alebo zriaďovateľ prenajímateľa požiada.
- (10) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby cez spoločné priestory nachádzajúce sa v predmete nájmu bol po celú dobu nájmu v neobmedzenom rozsahu umožnený prechod prenajímateľovi, zriaďovateľovi prenajímateľa, resp. prípadným ďalším nájomcom v budove za účelom prístupu k vybraným technickým zariadeniam (VTZ rozvody vody, a pod.), prechod do budovy prenajímateľ vopred ohlásí nájomcovi.
- (11) Nájomca je povinný zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu všetkých technických a technologických zariadení z hľadiska požiarnej ochrany, ktoré inštaluje a používa v prenajatých priestoroch.
- (12) Prenajímateľ v prenajatých priestoroch zodpovedá za zabezpečenie vykonávania pravidelnej kontroly stavu všetkých technických a technologických zariadení, ktoré sú súčasťou stavby a vykonáva pravidelné odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení v súvislosti s plnením predpisov o BOZP a PO, za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť prenajímateľovi alebo zriaďovateľovi prenajímateľa prístup k/do predmetu nájmu.
- (13) Prenajímateľ bude najmä na vlastné náklady plniť povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vo vzťahu k svojim zamestnancom a prenajatým priestorom:
  - bude vykonávať pravidelné kontroly prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov
  - bude prevádzkovať ohlasovňu požiarov so stálou obsluhou
  - bude prevádzkovať elektrickú požiarnu signalizáciu (EPS) v prenajatých priestoroch vrátane vykonávania pravidelných kontrol EPS
  - bude viesť potrebnú aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi najmä požiarne poplachové smernice a požiarne evakuačné plány pre prenajaté priestory.

## Článok 6 Skončenie nájmu

### (01) Nájomný vzťah zaniká:

- a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
- b/ vzájomnou dohodou ku dňu uvedenému v dohode
- c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa

- d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku
  - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto článku
  - f/ zánikom predmetu nájmu
  - g/ odstúpením od zmluvy z dôvodov ustanovených v Občianskom zákonníku; účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- (02) **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
  - b/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou nájomného v zmysle článku 4 alebo náhrady nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu
  - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje/ú pokoj alebo poriadok
  - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
  - e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa.
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
  - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) Výpovedná lehota je dva mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak (viď čl. 5 ods. 4 tohto článku zmluvy).

## Článok 7 Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre bezproblémové obojstranné plnenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
- Príloha č.1 náskres nebytových priestorov reštaurácie a kuchyne s príslušenstvom
  - Príloha č.2 hnutel'ný majetok kuchynského a reštauračného zariadenia
- (04) Zmeny a doplnenia zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvomi zmluvnými stranami účinnosť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom budú splnené kumulatívne nasledujúce podmienky:
- a) zverejnenie tejto zmluvy v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám
  - b) udelenie súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa s uzatvorením tejto zmluvy.

- (06) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán.
- (07) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nebola uzatvorená v tiesni, omylom, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú:

V Trnave, dňa 19.05.2023

V Trnave, dňa 19.05.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....V.I.....  
Mgr. Ľuboš Krajčír  
riaditeľ

.....V.I.....  
Róbert Gašparík  
konateľ