



27/3189/2025

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Mesto Svätý Jur

zastúpené: primátorom mesta Ing. Šimonom Gaburom

Sídlo: Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

IČO: 00 304 832

DIČ: 2020662138

bank. spoj.: VÚB, a. s. Pezinok

číslo účtu: 624112/0200

IBAN: SK 34 0200 0000 0000 0062 4112

e-mail: msu@svatyjur.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Mgr. Silvia Wagnerová ASANA

zastúpená: Mgr. Silviou Wagnerovou

Sídlo: Cibická cesta 1075/6, 900 21 Svätý Jur

IČO: 56 662 629

DIČ: 1081540647

bank. spoj.: Slovenská sporiteľňa a. s.

číslo účtu: SK346 0900 0000 0052 2584 7694

e-mail: silvia.wagnerova@asana.sk

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

1.1. Predmetom nájmu je nájom:

- a) nebytového priestoru o celkovej výmere 111,1 m², ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti na Bratislavskej ulici č. 46 vo Svätom Jure, katastrálne územie Svätý Jur, vedeného na Katastrálnom odbore Okresného úradu v Pezinku, na liste vlastníctva č. 1968 ako stavba súpisné číslo 81, postavená na pozemku parcelné číslo 286
- b) pozemku parc. č. 287 o výmere 612 m², druh pozemku záhrada.

1.2. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.

1.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove s. č. 81, uvedený v bode 1.1. tejto zmluvy, ktorý má hlavný vstup z Ul. Bratislavská č. 46 vo Svätom Jure, vo výmere 111,1 m² a záhradu o výmere 612 m² (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).

1.4. Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu a to za účelom prevádzkovania centra pohybu a zdravia.

1.5. Nájomca je povinný oznámiť a predložiť prenajímateľovi prevádzkové hodiny na vykonávanie predmetnej činnosti, najneskôr 7 dní pred plánovaným začiatkom činnosti prevádzky.

1.6. Nájomca je povinný začať vykonávať činnosť vyplývajúcu z účelu nájmu podľa bodu 1.4. do troch mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

II.

Doba a cena nájmu

2.1. **Doba nájmu** je dohodnutá na dobu neurčitú od 01.03.2025.

2.2. **Nájomné** je dohodnuté vo výške **41,- €/m²/rok, t. j.:**

$$41,- \text{ €} \times 111,1 \text{ m}^2 = 4\,555,- \text{ €/rok}$$

(slovom: štyritisícpäťstopäťdesiatpäť Eur),

Ročné nájomné: 4 555,- €/rok

Štvrtročné nájomné: 1 138,75 €/štvrtrok.

2.3. **Nájomné je splatné štvrtročne, vždy 15. deň prvého mesiaca daného štvrtroka,** t. j. 15. januára, 15. apríla, 15. júla a 15. októbra príslušného roka **vo výške 1 138,80 €.** Nájomné je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade mimoriadnej udalosti (vis major) môže nájomné uhradiť i do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.

2.4. Nájomné sa považuje za včas zaplatené, ak je v deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa alebo, v prípade mimoriadnej udalosti, zaplatené do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.

2.5. Dojednané nájomné sa každoročne automaticky, t. j. bez potreby zmeny tejto zmluvy, upravuje o výšku inflácie zverejnenú Slovenským štatistickým úradom k 01.01. príslušného roka. Sumu zodpovedajúcu výške inflácie je nájomca povinný splatiť jednorázovo spolu s treťou štvrtročnou splátkou, t. j. do 15.07. príslušného roka.

2.6. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný platiť za každý omeškaný deň zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny ročného nájmu.

2.7. Nájomca je povinný uhrádzať tieto zálohové platby spojené s užívaním nebytových priestorov :

- za **dodávku plynu** bude nájomca platiť úhradu:

ročne : 960,- €

štvrtročne : 240,- €

- za **odber vody a stočné** bude nájomca platiť úhradu:

ročne 24,- €

štvrtročne 6,- €

- za **odber elektrickej energie** bude nájomca platiť úhradu:

ročne 480,- €

štvrtročne 120,- €

celková úhrada štvrťročne: 1 504,75 €

v tom:

nájomné: 1 138,75 €

služby: 366,- €

Alikvótnu čiastku nájomného za obdobie od 01.03.2025 do 31.03.2025 vo výške 379,60 € a alikvótnu čiastku za zálohové platby spojené s užívaním nebytových priestorov za obdobie od 01.03.2025 do 31.03.2025 vo výške 122,- € sa nájomca zaväzuje uhradiť v termíne do 31.03.2025.

2.8. Vyúčtovanie zálohových platieb, uvedených v bode 2.7. bude vykonané po predložení vyúčtovacích faktúr dodávateľmi energií prenajímateľovi nasledovne:

- za **dodávku plynu** bude rozúčtovanie skutočného nákladu vykonané podľa podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov pomerom plochy prenajatého nebytového priestoru vrátane dennej miestnosti k celkovej ploche všetkých priestorov, ktorý v tomto prípade predstavuje $111,1 \text{ m}^2 / 170,1 \text{ m}^2$.
- za **odber vody a stočné** bude rozúčtovanie skutočného nákladu vykonané podľa spotreby vody na podružnom merači.
- za **odber elektrickej energie** bude rozúčtovanie skutočného nákladu vykonané podľa spotreby elektrickej energie na podružnom merači.

Spotreba elektrickej energie pre spoločné priestory a to chodbu, bude rozpočítaná rovnakým dielom na všetky nebytové priestory, v tomto prípade 2 nebytové priestory, v zúčtovacom období.

Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovanie nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov spôsobom uvedeným v tomto dodatku bude uplatnené počnúc dňom 01.03.2025.

2.9. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude znášať vedľajšie poplatky za vývoz smetí, čo si zabezpečí okamžitým prihlásením sa u dodávateľa služby.

2.10. Prevádzkovanie ostatných služieb /upratovačka, telefónne poplatky a pod./ nie sú predmetom tejto zmluvy a nájomca ich zabezpečí sám na vlastné náklady.

III.

Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu

3.1.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

3.1.2. Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZP a PO v predmete nájmu, za svojich pracovníkov i za tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v predmete nájmu.

3.1.3. Nájomca zodpovedá za BOZP a PO strojov a zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve alebo užívaní a ktoré v predmete nájmu inštaloval.

- 3.1.4. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi vyčistený, vymaľovaný na bielo a prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcom a jeho prevzatí prenajímateľom sú zmluvné strany povinné spísať a podpísať protokol.
- 3.1.5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu predmetu nájmu, čistenie a schodnosť priestorov, čistotu príľahlého chodníka v bezprostrednom okolí predmetu nájmu v lete i v zime tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť občanov a osôb vstupujúcich do predmetu nájmu.
- 3.1.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady, do výšky 270,- Eur ročne, vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnými opravami a nákladmi na bežnú údržbu predmetu nájmu zmluvné strany rozumejú tie, ktoré sú definované v § 5 a § 6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 3.1.7. Nájomca je povinný znášať všetky náklady na prípadné stavebné úpravy na predmete nájmu z vlastných prostriedkov.
- 3.1.8. Vykonanie stavebných úprav a opráv a vnesenie investícií do predmetu nájmu je oprávnený účtovne odpisovať nájomca. Tieto náklady nájomcu nemajú vplyv na výšku nájomného a investície nebudú voči nájomnému započítané, ani nájomcovi refundované, pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva opak.
- 3.1.9. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to aj v prípade, že tieto úpravy by boli v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu.
- 3.1.10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa zaberať priestranstvo, ktoré nie je predmetom nájmu.
- 3.1.11. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady príslušné revízne správy elektriny a ostatných vyhradených technických zariadení umiestnených v priestoroch predmetu nájmu a tieto predložiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich vyžiadania prenajímateľom.
- 3.1.12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly, ktorú je prenajímateľ oprávnený realizovať výhradne v prítomnosti nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby.
- 3.1.13. Nájomca sa zaväzuje záhradu rekultivovať.

3.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:

- 3.2.1. a) sledovať dodržiavanie účelu nájmu,
b) v prípade porušovania tejto zmluvy nájomcom, písomne upozorniť na túto skutočnosť nájomcu a uplatniť voči nemu sankcie,

- c) spolupracovať s nájomcom a poskytnúť mu súčinnosť pri jeho požiadavke na úpravu objektu,
- d) po ukončení nájmu predmet nájmu prevziať.

IV.

Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1. Všetky investície, ktoré nájomca vnesie počas nájmu do predmetu nájmu, nebudú nájomcovi uhradené prenajímateľom ani po ukončení nájmu, t. j. zhodnotenie majetku prenajímateľa nájomcom je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.

V.

Skončenie nájmu

- 5.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu, ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca, ktorý na základe tejto zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu.
 - g) bez udania dôvodu.
- 5.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie podľa bodu 1.4.,
 - c) prenajímateľ závažne porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z postavenia prenajímateľa,
 - d) bez udania dôvodu.
- 5.3. Výpovedná doba je šesťmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Výpoveď musí byť písomná. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy.
- 5.4. Nájom môže byť ukončený i písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- 5.5. Nájom môže byť ukončený i písomným odstúpením nájomcu od tejto zmluvy v prípade, ak Krajský pamiatkový úrad neudelí nájomcovi súhlas podľa bodu 4.1. tejto zmluvy.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.

6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže posilať prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované osobným prevzatím alebo poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, prípadne na adresu neskôr písomne druhej strane oznámenú. V prípade, že druhá zmluvná strana takúto listovú zásielku odmietne prevziať alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa táto zásielka za doručenú v deň jej vrátenia odosielateľovi. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že o odosielaní akejkoľvek zásielky sa budú vzájomne informovať aj mailom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresy druhej zmluvnej strane neskôr písomne oznámené.

6.3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.

6.4. Akékoľvek spory, ktoré vyplynú z tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť vzájomnými konzultáciami. V prípade neúspechu konzultácií sa zmluvné strany dohodli, že na riešenie sporu bude príslušný slovenský súd, a to v súlade s príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.

6.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom.

6.6. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom štyri prevzal prenajímateľ a jeden nájomca.

6.7. Táto zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.

Vo Svätom Jure, .

Za prenajímateľa: _____

Vo Svätom Jure, .

Za nájomcu: _____

...
Mesto Svätý Jur v zast.
Ing. Šimon Gabura, primátor

.....
Mgr. Silvia Wagnerová ASANA v zast.
Mgr. Silvia Wagnerová