

# Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle ust. § 3 zákona č.116/1990 Zb. „o nájme a podnájme nebytových priestorov,, v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi :

## **Dom Matice slovenskej Komárno**

Nám. M.R. Štefánika č. 6  
945 01 Komárno  
IČO: 35 610 905  
č. ú.: 350008134142/0200 VUB a.s.  
IBAN: SK25 0200 0000 3500 0813 4142  
zastúpený riaditeľom Jozefom Černekom  
/ ďalej iba *prenajímateľ* /

## **BKS Úspech, s.r.o.**

Čierny chodník 29/1  
SK-831 07 Bratislava  
E-mail: [uspech@bksuspech.sk](mailto:uspech@bksuspech.sk)

IČO: 35768746;  
IČ DPH: SK2020232357;  
OR: Okresný súd Bratislava I., Oddiel: Sro, Vložka číslo: 19 265/B  
/ ďalej iba *nájomca* /

t a k t o :

### **Článok 1. Predmet nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom dvoch nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte Domu Matice slovenskej (ďalej iba DMS), na Námestí M. R. Štefánika č.6 v Komárne. LV č.: 6528 Kataster: KOMÁRNO.
2. Nebytové priestory sú umiestnené v hlavnom trakte budovy na I. poschodí so spoločným vchodom. Priestor tvoria miestnosti:
  - a. č. 102 o rozmere približne 46 m<sup>2</sup>.
  - b. Č. 112 o rozmere približne 8 m<sup>2</sup>Oba priestory sú prístupný z hlavnej sály DMS, sociálne zariadenia sú spoločné na prízemí aj poschodí budovy.
3. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi prenajaté priestory, ktoré budú slúžiť:
  - a. Priestor č. 102 na účely poskytovania vzdelávacích služieb skupinám účastníkov o veľkosti max 20 účastníkov v pracovných dňoch.
  - b. Priestor č. 112 na účel administratívnej kancelárie
4. Zmena účelu nájmu je možná iba na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa, po rekonštrukcii a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.
6. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory popísané v článku 1. v bode 1 tejto zmluvy dňom podpisu zmluvy.

## Článok 2. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 1. 1. 2019.
2. Výpovedná lehota sa stanovuje na 3 mesiace, pričom výpoveď musí byť písomne oznámená prenajímateľovi, obdobie 3 mesiacov začína plynúť od začiatku najbližšieho mesiaca.

## Článok 3. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška súhrnného nájomného za prenajaté priestory činí 1200,- € mesačne.
2. Nájomné bude fakturované a následne uhrádzané prevodom na účet prenajímateľa (účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy) najneskôr do 15. dňa toho ktorého mesiaca. V sume nájomného sú zahrnuté aj výdavky spojené s upratovaním daného priestoru a spoločných priestorov vrátane toaliet, výdavky spojené s odvozom smetí, vykurovanie, vodné a stočné. Elektrická energia je súčasťou nájmu za predpokladu že nájomca bude el. energiu využívať podľa účelov prenájmu. V prípade nadštandardného využitia el. energie napr. zapojením vykurovacieho telesa (aj prenosného) budú nájomcovi tieto náklady doúčtované nad rámec zmluvy.
3. V prípade omeškania platby je prenajímateľ oprávnený fakturovať voči nájomcovi penále z omeškania a to 2,5 promile za každý deň omeškania podľa § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Raz ročne je možné nájomné upraviť podľa skutočných nákladov na vykurovanie objektu, resp. dodávky vodného a stočného a elektrickej energie. Zmena výšky nájmu nemôže prekročiť 25% dohodnutej výšky nájomného a musí byť doložená zvýšenými nákladmi.
5. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku prijatia nových noriem, takáto daň pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa zaväzuje ju uhradiť v stanovených termínoch.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude o všetkých prípadných stavebno-konštrukčných alebo stavebných zásahoch podrobne prenajímateľa informovať a konzultovať s ním všetky stavebné zásahy.

## Článok 4. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické, protipožiarné a ochrane majetku slúžiace všeobecné záväzné predpisy. Za škody spôsobené porušením týchto predpisov zodpovedá priamo nájomca.
2. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy nebytového priestoru na vlastné náklady, pokiaľ tieto spôsobil vlastným pričinením.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť chyby nebytového priestoru pokiaľ tieto chyby znemožňujú nájom alebo hrozí škoda na objekte DMS a neboli spôsobené zavinením nájomcu. Na tieto chyby je nájomca povinný prenajímateľa neodkladne upozorniť a umožniť prístup na vykonanie opravy. Článok vstúpi do platnosti po prácach, ktoré vykonáva nájomca.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť chyby spôsobené ním realizovanými úpravami a zároveň zodpovedá za škody spôsobené činnosťou jeho prevádzky.
5. Nájomca berie na vedomie, že akékoľvek úpravy priestorov i menšieho rozsahu môže realizovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že objekt DMS, v ktorom sa nachádza prenajatý priestor je zmluvne poistený a to poistenie nepokrýva mobilný inventár a zariadenie nájomcu.
7. Po ukončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi priestor v rovnakom stave ako ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Všetky investície, ktoré nájomca vykoná vo vlastnej réžii ostávajú majetkom prenajímateľa bez ďalších kompenzácií.
8. Nájomca berie úvahy, že v objekt, v ktorom si prenajíma priestor je kultúrnospoločenskou budovou. V objekte sa mimo iné nachádza aj divadelná sála (v bezprostrednej blízkosti predmetného priestoru). V prípade jej využitia sa musí nájomca zdržať akejkoľvek činnosti, ktorá by mohla narušiť kultúrnospoločenskú udalosť – predstavenie. Pod nežiaducou činnosťou sa rozumie najmä vytváranie hluku (vrtanie, príliš hlasná hudba a pod.)

9. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť prenajatý priestor, alebo časť prenajatého priestoru, ďalej do podnájmu alebo inej obchodnej činnosti tretej osobe.
10. Prenajíateľ sa zaväzuje poskytovať vykurovanie i v dňoch pracovného pokoja, t.j. v sobotu a nedeľu, prípadne štátny sviatok, ak nájomca vykonáva v týchto dňoch aktivity v rámci rozsahu svojej činnosti.
11. Nájomca môže nerušene využívať priestory v ktoromkoľvek čase a hodine. Prístup do budovy je voľný ako vo večerných hodinách, tak aj v dňoch pracovného pokoja.
12. Prenajíateľ zabezpečí bezproblémové využívanie prenajatých priestorov nájomcovi, jeho vykurovanie, osvetlenie.
- ~~12.~~13. Nájomca je oprávnený označiť priestory.

## **Článok 5. Ukončenie nájmu**

1. Nájom prenajatého priestoru sa ukončí:
  - a. ukončením doby nájmu
  - b. dohodou zmluvných strán
  - c. písomnou výpoveďou prenajíateľa z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb. alebo pre porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu § 9 odst. 3 cit. Zákona, alebo pre porušenie povinnosti prenajíateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy.
  - d. výpoveďou nájomcu, a to aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného vyhotovenia výpovede druhej strany.
3. Prenajíateľ má právo na okamžité ukončenie zmluvného vzťahu v prípade, že sa nájomca omešká s platbou nájomného viac ako 21 kalendárnych dní.
4. V prípade nesplnenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy prenajíateľom, môže nájomca s okamžitou účinnosťou odstúpiť od tejto zmluvy.

## **Článok 6. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajíateľ a dva nájomca.

V Komárne dňa 20. 12. 2018

---

prenajíateľ

---

nájomca