

Nájomná zmluva
(ďalej aj len ako „zmluva“ alebo ako „Zmluva“
v príslušnom gramatickom tvare)

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ:

Mesto Trenčianske Teplice

so sídlom Gen. M.R. Štefánika 613/4, 914 51 Trenčianske Teplice

IČO: 00 312 088

v zast.:

Termia s.r.o.

so sídlom Štvrť SNP 138/38, 914 51 Trenčianske Teplice

IČO: 36 331 414

IČ DPH: SK2021289908

zap. v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín v odd. Sro vo vložke č. 14180/R

v mene ktorej konajú Ing. Ivan Slaný a Bc. Vladimír Mišák, konatelia spoločnosti

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Juraj Blaško - DUGO

Štvrť SNP 144/60

914 51 Trenčianske Teplice

IČO: 33179280

v mene ktorej koná Juraj Blaško

(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

t a k t o:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom priestorov v budove súp. č. 2974 (jedná sa o budovu „NARCIS“) postavenej na „CKN“ parc. číslo 550/8 zapísanej na liste vlastníctva č. 1 pre kat. úz. Trenčianske Teplice a nachádzajúcej sa na adrese Gen. M.R. Štefánika 611/2, 914 51 Trenčianske Teplice.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu miestnosť č. 1.14 o rozlohe **48,12 m²** a nebytový priestor č. 1.13 o výmere **11,50 m²** súp. č. 2974 postavenej na „CKN“ parc. číslo 550/8 zapísanej na liste vlastníctva č.1 pre kat. úz. Trenčianske Teplice a nachádzajúcej sa na adrese Gen. M .R. Štefánika 611/2, 914 51 Trenčianske Teplice (v ďalšom texte Zmluvy aj len ako „Predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu prenajímateľ prenecháva nájomcovi, aby ho v dojednanej dobe užíval ako **skladové a výrobné priestory**.

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **01. 05. 2025 do 31. 12. 2027**.

2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa skončí:

- * uplynutím dojednanej doby nájmu;
- * výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán zo zákonných dôvodov. Výpoveď musí byť písomná. Výpovedná doba sú 3 kalendárne mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
- * písomnou dohodou zmluvných strán;
- * zánikom predmetu nájmu;
- * zánikom nájmu;
- * okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s účinkami ku dňu doručenia takéhoto prejavu vôle nájomcovi z nasledovných dôvodov:
 - nájomca spôsobí na majetku prenajímateľa značnú škodu za viac ako 500,-€;
 - nájomca bude prenajaté priestory užívať na iný ako dohodnutý účel;
 - nájomca dá priestory do prenájmu tretím osobám. Za tretiu osobu sa nepovažuje právny nástupca nájomcu;
 - nájomca urobí zmeny účelového využitia prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - bude v omeškaní s platením nájomného viac ako 30 dní;
 - nájomca stratil spôsobilosť prevádzkovať predmet nájomnej zmluvy;
 - ak nadobudne právoplatnosť rozhodnutie o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu nebytového priestoru v súlade s účelom tejto Zmluvy.

3. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu v lehote najneskôr do 3-och kalendárnych dní v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, čistý a vypratý od vlastných vecí. O odovzdaní Predmetu nájmu prenajímateľovi bude spísaný samostatný odovzdávací protokol.

Článok III.

Nájomné a ďalšie peňažné záväzky nájomcu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc mesiacom január 2025 bude nájomca prenajímateľom platiť za prenájom Predmetu nájmu bližšie popísaného v čl. I. bode 1) tejto zmluvy mesačné nájomné vo výške 129,18 € bez DPH (slovom: stodvadsaťdeväť eur a osemnásť centov).

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné zálohové platby v sume 208,40 € (slovom : dvestoosem eur a štyridsať centov) v zmysle predpisu tvoriaceho neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

PLATBY CELKOM 314,75 € bez DPH / mesiac na č. účtu : SK46 0200 0000 0034 4441 9455 s použitím variabilného symbolu 6110090304

Počnúc mesiacom **máj 2025** bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi dohodnutú výšku mesačného nájomného a zálohových platieb vždy vopred najneskôr do 7. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

3. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa tohto bodu Zmluvy, vznikne prenajímateľovi voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania nájomcu s úhradou nájomného. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného o viac ako 10 kalendárnych dní, prenajímateľ si vyhradzuje právo pristúpiť k prerušeniu dodávky médií do Predmetu nájmu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený výšku nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajíateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka, a to aj spätne vždy k 01.01. príslušného kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajíateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

5. Nájomca sa zaväzuje vykonať stavebné práce a stavebné úpravy predmetu nájmu v rozsahu a za podmienok dohodnutých s prenajíateľom. Rozsah stavebných prác a stavebných úprav vrátane spôsobu úhrady nákladov s tým spojených bude predmetom osobitnej dohody.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nesmie prenechať do podnájmu jemu prenajatý Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa inej fyzickej osobe alebo právnickej osobe. Na prípadné vnútorné úpravy vrátane stavebných úprav musí mať nájomca vopred písomný súhlas prenajíateľa. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave Predmetu nájmu je nájomca vždy povinný predložiť prenajíateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy, druh plánovaného stavebného materiálu, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram stavebných prác. V prípade, že zamýšľané zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, je nájomca povinný predložiť prenajíateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy overený autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom a budú zodpovedať príslušným technickým normám a právnym predpisom. Náklady spojené so zabezpečením autorizácie znáša výlučne nájomca. Nájomca nie je oprávnený začať zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru pred obdržaním písomného súhlasu prenajíateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné úpravy vykonané nájomcom ostávajú po skončení nájmu bez nároku na osobitnú odplatu prenajíateľovi.

2. Nájomca je povinný znášať obmedzenie Predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie prípadných opráv. Pokiaľ nájomca v havarijných prípadoch, kedy oprava musí byť vykonaná ihneď, vynaloží náklady na takúto opravu a túto má zabezpečovať prenajíateľ, patrí mu náhrada účelne vynaložených nákladov, a to v rozsahu nájomcom skutočne vynaložených finančných prostriedkov na takúto opravu. Za havarijné prípady sa považuje ohrozenie života, zdravia a škoda na majetku väčšieho rozsahu. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.

3. Nájomca prehlasuje, že stav Predmetu nájmu je mu známy z jeho miestnej ohliadky a že tento je v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady primerané zabezpečenie Predmetu nájmu proti prípadným krádežiam, resp. poškodeniu vecí umiestnených v Predmete nájmu. Prenajíateľ nenesie počas trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcom odcudzením alebo poškodením ich majetku.

5. Prenajíateľ má právo kedykoľvek počas trvania nájmu kontrolovať spôsob, akým nájomca užíva Predmet nájmu.

6. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o potrebe opravy, ktorú je potrebné vykonať (s výnimkou prípadov drobných opráv a bežnej údržby) a umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej osobe vykonanie potrebnej opravy. Prenajímateľ sa zaväzuje odstrániť závady do 30 dní od informovania nájomcom o potrebe opráv.

7. Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom budú užívať predmet nájmu sa zaväzujú pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky, technické normy, bezpečnostné normy, predpisy v oblasti požiarnej ochrany a BOZP ako aj príslušné všeobecne záväzné nariadenia.

8. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej zásade doručovania písomností:

- a. osobne;
alebo
- b. doporučené, pričom na doručovanie zásielok sa primerane použijú ustanovenia o doručovaní písomností do vlastných rúk podľa Civilného sporového poriadku.

9. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia Predmetu nájmu, ktoré spôsobil on sám, ako i iné osoby zdržujúce sa s jeho súhlasom v Predmete nájmu.

10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, udržiavať čistotu a zabezpečovať ochranu životného prostredia. Ak pri činnosti nájomcu pri prevádzkovej činnosti dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu (tekuté, plyné, tuhé), nájomca je povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi.

11. Nájomca má právo inštalovať a udržiavať po celú dobu nájmu na Predmete nájmu reklamné nápisy, logá a obchodné označenia nájomcu.

12. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu najmä v zmysle § 4, § 5a § 9 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 314/2001 Z. z.“) a v zmysle § 3 až § 31 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 121/2002 Z. z.“).

13. Nájomca na svoje náklady zabezpečí v Predmete nájmu na základe posúdenia požiarneho rizika v zmysle § 14 až § 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z. dostatočný počet hasiacich prístrojov.

14. Nájomca umožní vstup do Predmetu nájmu za účelom pravidelného vykonávania kontrol na základe platných právnych predpisov SR všetkých požiaro-technických zariadení a požiarnych vodovodov a iných technických zariadení prenajímateľa. Prenajímateľ vopred oznámi dátum a čas kontrol a vykoná ich len v prítomnosti zamestnanca nájomcu.

15. Nájomca je povinný dodržiavať opatrenia vyplývajúce z osobitných predpisov SR upravujúcich problematiku ochrany pred požiarmi.

16. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v Predmete nájmu v zmysle zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ďalších právnych predpisov SR súvisiacich s danou problematikou.

17. Prenajímateľ nezodpovedá za vykonávanie kontrol požiarno-technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z. z. a iných technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. patriacich nájomcovi. Nájomca si za ne zodpovedá sám.

18. Obsluhovať vlastné, príp. prenajaté zariadenia, v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., môže iba zamestnanec s odbornou a zdravotnou spôsobilosťou požadovanou podľa osobitných právnych predpisov SR upravujúcich problematiku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.

19. Nájomca v Predmete nájmu vypracuje prevádzkové predpisy na prevádzku vyhradených technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z.

Článok V.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od **01.05.2025**.

2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

3. Táto zmluva bola uzavretá podľa skutočnej vôle zmluvných strán, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

4. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom každý z jej účastníkov obdrží po jednom rovnopise.

5. Prípadné zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy vo forme jej postupne číslovaných dodatkov.

6. Vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky. Pre prípad sporu je daná právomoc slovenských orgánov.

7. Všetky písomné doklady týkajúce sa vzťahov z tejto Zmluvy, jej zmeny alebo zániku, zasiela jedna zmluvná strana na adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je uvedená pri označení zmluvnej strany v úvode tejto Zmluvy. Pre doručovanie písomností sa pre účely tejto Zmluvy primerane použijú ustanovenia o doručovaní zásielok do vlastných rúk podľa Civilného sporového poriadku.

8. V prípade, ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stalo neplatným, neúčinným alebo nevynútiteľným (obsolentným), nebude mať táto skutočnosť za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto Zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzatvorená, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia tejto Zmluvy, a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym

poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.

9. NEODDELITEĽNOU SÚČASŤOU NÁJOMNEJ ZMLUVY JE MESAČNÝ ZÁLOHOVÝ PREDPIS.

10. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Tr. Tepliciach, dňa 30. 04. 2025

V Tr. Tepliciach, dňa 30. 04. 2025




Mesto Trenčianske Teplice

v zast.:

Termia s.r.o.

v mene ktorej konajú

Ing. Ivan Slaný a Bc. Vladimír Mišák,
konatelia spoločnosti



Juraj Blaško - DUGO

v mene ktorej koná Juraj Blaško



Termia s.r.o.

Štvrť SNP č. 138

914 51 Trenčianske Teplice

IČO: 36 331 414, IČ DPH: SK2021289908

-1-

DUGO - Juraj Blaško

výroba kožených odevov

T.G. Masaryka 21

914 51 Trenčianske Teplice

IČO: 33 179 280, IČ DPH: SK 1020312073