



MESTO T L M A Č E
Nám. odborárov č.10 , 935 21 Tlmače

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
č. 1/ML311/2026

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi stranami :

A) Prenajímateľ :

Mesto Tlmače

Námestie odborárov č.10

935 21 Tlmače

IČO : 00 307 581

Zastúpený: Miroslavom Kupčim, primátorom mesta

Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK54 0200 0000 0000 2372 9152

(v ďalšom texte zmluvy ako prenájomateľ)

B) Nájomca:

SLUŽBYT TLMAČE s.r.o.

Poľná 8

934 03 Levice

IČO: 47 877316

DIČ: 2024126093

Zastúpený: Ing. Viliamom Rybárom, konateľom spoločnosti

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomca)

1. Predmet nájomnej zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat. území Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, zapísanej Okresným úradom Levice, katastrálny odbor na LV č. 1, ako stavba **bytového domu na ulici Mládežnícka súpisné číslo 311 v Tlmačoch**, na parcele CKN č. 5995/86.
- 1.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania tejto zmluvy nebytové priestory o výmere 46,07 m² nachádzajúce sa v bytovom dome na Mládežníckej ulici so súpisným číslom 311, na parcele CKN č. 5995/86, zapísanej na LV č.1 pre kat. územie Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, pozostávajúce z:

NÁZOV MIESTNOSTI	účasť	PLOCHA /m ² /
CHODBA	1/1	5,49
PRIESTOR	1/1	37,11
WC	1/1	3,47
SPOLU		46,07

- 1.3. Nájomca sa oboznámil so stavom nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.
- 1.4. Nájomca prehlasuje, že nebytové priestory sú spôsobilé na užívanie dohodnuté v tejto zmluve.
- 1.5. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorý bude podpísaný zmluvnými stranami.



2. Účel nájmu

Účelom prenájmu je využívanie nebytových priestorov pre poskytovanie služieb správy bytov v meste Tlmače. Dohodnutý účel nájmu nájomca nemôže zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť.

3. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára od 1.3.2026 na čas neurčitý.

4. Výška, splatnosť nájomného a úhrad za služby, spôsob ich platby

- 4.1. Výška nájmu za nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán na **106,54 eur** mesačne.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenia faktúry zo strany prenajímateľa, doba splatnosti je 14 dní po jej doručení.
- 4.3. Základné nájomné podľa bodu 1. tohto článku na bežný rok sa zvyšuje o infláciu za minulý rok podľa hodnoty Harmonizovaného Indexu Spotrebiteľských Cien platného pre územie Eurozóny (HICP – all items – annual average inflation rate), ktorý zverejňuje Eurostat, alebo podľa hodnoty iného údajá o rovnakej informácii zverejneného príslušným úradom Európskych spoločností (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku základného nájomného plateného v minulom kalendárnom roku. Základné nájomné sa zvyšuje o Index od prvého dňa obdobia nasledujúceho po období, za ktoré bol vyhlásený Index. Rozdiel medzi zvýšeným a základným nájomným fakturovaným vo výške bez zvýšenia o Index do oznámenia zvýšenia základného nájomného o Index nájomcovi, uhradí nájomca na základe faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Po oznámení zvýšenia základného nájomného o index je nájomca povinný platiť základné nájomné v zvýšenej výške.
- 4.4. Podmienky platenia za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytových priestorov vo výške vyúčtovanej dodávateľmi týchto služieb (elektrická energia, vodné – stočné, dodávka tepla), budú stanovené na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej medzi nájomcom a aktuálnym správcom budovy. Prípadné poskytnuté ďalšie služby prenajímateľ nájomcovi osobitne vyúčtuje a to v cenách platných v čase ich účtovania správcom.
- 4.5. Konečná platba za dodávku služieb bude zo strany prenajímateľa fakturovaná do 30.6. nasledujúceho roka.
- 4.6. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.
- 4.7. Nezaplatenie nájomného a úhrad za poskytované služby v dohodnutej lehote a prípadné nedoplatky podľa tejto zmluvy sa klasifikujú ako hrubé porušenie povinností nájomcu.
- 4.8. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.

5. Technický stav nehnuteľnosti

- 5.1. Nájomca sa so stavom prenajímaných nebytových priestorov riadne oboznámil a dňom 1.3.2026 ich preberá v stave spôsobilom na riadne užívanie do nájmu.
- 5.2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie spolu s kľúčom od vstupných dverí.
- 5.3. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že nebytové priestory netrpia žiadnymi faktickými vadami.

6. Podmienky nájmu

- 6.1. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok



užívateľa, ktoré sú záväzné v prevádzke a s ktorými bol Nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.

- 6.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je Nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
- 6.3. Nájomca bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, neprispôsobeným správaním sa, prípadne iným nedbanlivým prístupom, ktorým by prenajímateľovi spôsobil škodu na prenajatom majetku. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup do prenajatých priestorov.
- 6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy.
- 6.6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa prenajať priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy.
- 6.7. Nájomca umožní Prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
- 6.8. Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady priestory, ktoré sú predmetom nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a to v prípade pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájomnej zmluvy odovzdať priestory v takom stave v akom ich prebral od Prenajímateľa.
- 6.9. Nájomca sa zaväzuje, že v nebytovom priestore bude vykonávať len také činnosti, ktoré nebudú mať škodlivý vplyv na širšie životné prostredie.
- 6.10. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu za náhradu Nájomcovi, aby ho dočasne užíval v zmysle tejto zmluvy.
- 6.11. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom obvyklému užívaniu.
- 6.12. Ak bude chcieť Nájomca uskutočniť úpravy predmetu nájmu, pričom pôjde o úpravy, ktorými Nájomca prispôsobí a upraví predmet nájmu vlastným podmienkam užívania, musí mať k tomu písomný súhlas Prenajímateľa.
- 6.13. Finančné náklady spojené s takýmito úpravami bude hradiť v plnom rozsahu Nájomca.
- 6.14. Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, ani nárok na zaplatenie toho, o čo bol predmet nájmu zhodnotený vykonanou rekonštrukciou, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci. Týmto zmluvným dojednaním medzi zmluvnými stranami dochádza k vylúčeniu aplikácie ustanovenia § 667 ods. 1 tretia a štvrtá veta Občianskeho zákonníka.

7. Skončenie nájmu

7.1. Nájom nebytových priestorov zanikne:

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného;



- odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v článku 2 a v článku 6 bod 5/ a bod 6/ tejto zmluvy;
- výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez uvedenia dôvodu, ktorá musí byť doručená druhej strane do vlastných rúk. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Pre doručenie výpovede platia primerane ustanovenia bodu 2/ tohto článku.
- zničením prenajatej veci.

- 7.2. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručenú v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

8. Schválenie predmetu nájmu

V súlade s § 6 ods. 10 písm. b) Zásad o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta č.1/2023 zo dňa 9.10.2023 v znení Dodatku č.2 zo dňa 12.2.2026 bol udelený súhlas primátora s podpisom tejto nájomnej zmluvy na predmetné nebytové priestory v prospech nájomcu za cenu nájmu 106,54 eur mesačne, t.j. podpísanie nájomnej zmluvy je v kompetencii primátora mesta.

9. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každé vyhotovenie je originálom zmluvy, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.2. Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 kalendárnych dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má zato, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.
- 9.3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 9.4. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným (napr. z dôvodu zmeny právnych predpisov), nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie vedúce k tomu, aby neplatné ustanovenie nahradili novým, platným ustanovením.
- 9.5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.
- 9.6. Táto zmluva sa v zmysle ust. § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní na webovom sídle prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na svojom webovom sídle a v Centrálnom registri zmlúv v deň nasledujúci po dni podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami. Nájomca podpisom tejto zmluvy podľa ust. § 7 ods.1 zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy.
- 9.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka v deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.8. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy je totožný s ich slobodnou a vážnou vôľou, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.



MESTO T L M A Č E
Nám. odborárov č.10 , 935 21 Tlmače

V Tlmačoch dňa 26.2.2026

.....

Prenajímateľ

Mesto Tlmače

Zast. Miroslav Kupči

Primátor mesta Tlmače

.....

Nájomca

SLUŽBYT TLMAČE s.r.o.

Zast. Ing. Viliam Rybár, konateľ