



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

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov Továrenská ulica 1, 935 21 Tlmače súp. č. 2
č. 10/2025_KD

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 prenájomca)

B) Nájomca:

UrbanFlow, s.r.o.

Tekovská 115/27

935 21 Tlmače

IČO: 59 632 231

Zastúpený: Samuelom Rákocim, konateľom spoločnosti

Bankové spojenie: ČSOB a.s.

IBAN: SK95 7500 0000 0040 3476 3776

(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, stavba- Kultúrny dom, súpisné číslo 2 na parcele CKN č. 7/2, nachádzajúcej sa na Továrenskej ul. 1, 935 21 Tlmače.
- 1.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania tejto zmluvy nebytové priestory o výmere 52,13 m² nachádzajúce sa v budove Kultúrneho domu na Továrenskej ulici so súpisným číslom 2, orientačné číslo 2., na parcele CKN č. 7/2, zapísanej na LV č.1 pre kat. územie Tlmače, pozostávajúce z:

priestory	plocha, podiel v m ²	výška nájmu €/mesiac
predajňa	22,54	40,71 €
služobný vstup	4,06	5,50 €
sklad I.	7,42	10,05 €
sklad II.	8,72	11,81 €
zádverie KD	4,64	6,28 €
WC muži	1,95	2,64 €
WC ženy	2,8	3,79 €
SPOLU	52,13	80,78 €

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov Továrenská ulica 1, 935 21 Tlmače súp. č. 2
č. 10/2025_KD



- 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 rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovanie výdajne stravy 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 odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na dobu neurčitú.

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

- 4.1. Výška nájmu za nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán na **81,00 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. Ako variabilný symbol pri platbe nájomca uvedie: číslo zmluvy (VS: 052025)
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že základné nájomné podľa bodu 1/ tohto článku na bežný rok sa zvyšuje po uplynutí kalendárneho roka každoročne k 1.1 o mieru inflácie za uplynulý kalendárny rok, ktorú oficiálne vyhlasuje Štatistický úrad Slovenskej republiky. Pokiaľ bude inflácia nájomcovi oznámená až v priebehu kalendárneho roka, nájomca najneskôr 30 dní po oznámení inflácie doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému po zohľadnení inflácie.
- 4.5. 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.
- 4.6. Nájomca je povinný uzatvoriť so správcom nebytových priestorov –osobitnú zmluvu uvedenú v tomto článku bode 4. tejto zmluvy najneskôr do 7 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Ak si nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 4.7. Konečná platba za dodávku služieb bude zo strany prenajímateľa fakturovaná do 30.6. nasledujúceho roka.
- 4.8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení poplatkov z omeškania v zmysle ust. § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.
- 4.9. Nezaplatenie nájomného a úhrad za poskytované služby v dohodnutej lehote a prípadné nedoplatky podľa tejto zmluvy sa klasifikujú ako hrubé porušenie povinností nájomcu.
- 4.10. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnuiteľným 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 nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy 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. Nájomca na svoje náklady zabezpečil nebytový priestor tak, aby bol chránený proti vlámaniu a krádeži.
- 5.4. 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 prenájať 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 a technickú časť 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:

- uplynutím dohodnutej doby,
- 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 6. bod 5/ a bod 6/ tejto zmluvy;
- 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

Zmluva bola uzatvorená v zmysle Zásad o nakladaní a hospodárení s majetkom mesta Tlmače podľa §6 ods. 10 písm. b) zmluva o nájme nehnuteľného majetku Mesta podlieha súhlasu primátora - výška obvyklého nájomného za podobný priestor výmerou a využitím neprevyšuje sumu 83,33 € mesačne.

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.18/2018Z.z. o ochrane osobných údajov súhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy.



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

- 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.

V Tlmačoch dňa 21.2.2025

.....

Prenajímateľ

Mesto Tlmače

Zast. Miroslav Kupči

Primátor mesta Tlmače

.....

Nájomca

UrbanFlow s.r.o.

Zast. Samuel Rákoci, konateľ