



Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej aj ako „Zákon“)

Prenajímateľ: Mesto Šamorín
Mestský úrad
Hlavná 37, 931 01 Šamorín
zastúpené: Csaba Orosz, primátor mesta
IČO: 305723
DIČ: 2020370121
IBAN:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Oblastná organizácia cestovného ruchu Žitný ostrov-Csallóköz
Promenádna 3221/20, 932 01 Veľký Meder
IČO: 42 288 967
DIČ: 2023443026
Mgr. Gabriel Somogvi - predseda predstavenstva
IBAN:

Zapísaná v Registri organizácií cestovného ruchu, Ministerstva dopravy a výstavby SR
pod č. sp. 09385/2012/SCR DIČ: 2023443026
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej prenajímateľ a nájomca spolu len „Zmluvné strany“) za nasledovných zmluvných podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenie, vymedzenie nebytových priestorov

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Šamorín, obce ŠAMORÍN, okresu Dunajská Streda, zapísanej Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 870 v časti Stavby ako „kláštor“ so súpisným číslom 808 na Hlavnej ulici 46, postavenej na pozemku evidovanom v časti Parcely registra „C“ ako parc. č. 2607/1 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 534 m² (tiež vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa). Súčasťou stavby uvedenej vo vete prvej tohto článku zmluvy sú nebytové priestory – na prízemí priestory TIC sklad a zasadačka (ďalej všetko spolu len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

Článok II.

Predmet zmluvy, účel, začiatok a doba nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory uvedené v Článku I. tejto zmluvy a nájomca prevezme nebytové priestory do odplatného užívania a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné vo výške podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať Výlučne za účelom prevádzkovania turistickoinformačnej kancelárie, a to v súlade s oblasťami jej činnosti uvedenými a špecifikovanými v Registri organizácií cestovného ruchu zabezpečovanom Ministerstvom cestovného ruchu a športu SR (ďalej aj ako „Register“).
3. Nájomca vyhlasuje, že je držiteľom všetkých potrebných oprávnení a povolení od príslušných orgánov SR, ktoré sú nevyhnutné na vykonávanie jeho činnosti uvedenej v Registri. Za akékoľvek nedostatky zistené príslušnými orgánmi v súvislosti s jeho činnosťou nesie v plnej miere zodpovednosť výlučne nájomca, aj pokiaľ sa týkajú prenajatých nebytových priestorov.
4. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dva (2) roky so začiatkom nájmu od 01.07.2025 a skončením nájmu dňa 30.06.2027.

Článok III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia, úhrada služieb spojených s nájmom

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 650,- EUR (slovom: Šesťstopäťdesiat EUR) za jeden (1) kalendárny mesiac nájmu (ďalej aj ako „mesačné nájomné“ alebo „nájomné“).
2. Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku dohodnutého nájomného podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, a to vždy k 1. marcu kalendárneho roku, v ktorom bol index vyhlásený.
3. Na základe dohody zmluvných strán, nájomné vyplývajúce z tejto zmluvy bude splatné mesačne, a to vždy v lehote najneskôr do 10. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca nájmu nebytových priestorov bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa ďalej výslovne dohodli, že v sume nájomného uvedenej v ods. 1. tohto článku zmluvy je zahrnutá úhrada za poskytovanie služieb spojených s nájmom predmetu nájmu, nakoľko, podľa vzájomnej dohody zmluvných strán, všetky potrebné služby spojené s užívaním nájmu, a to konkrétne dodávku elektriny, plynu, studenej a teplej úžitkovej vody a odvod odpadovej vody (t. j. vodné a stočné), odvoz komunálneho odpadu, tepla, ako aj prípadné poplatky za telekomunikačné služby (internet, káblová televízia) a upratovanie, zabezpečí pre svoje potreby priamo nájomca, ktorý sa zároveň zaväzuje riadne a včas platiť úhradu za všetky vyššie uvedené služby spojené s užívaním nájmu.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že elektrická inštalácia ako aj inštalácia rozvodov vody a plynu v prenajímaných nebytových priestoroch je v súlade s bezpečnostnými predpismi a je schopná bezpečnej prevádzky.
6. Nájomca je povinný dodržiavať zásady protipožiarnej bezpečnosti a zabezpečiť revíziu protipožiarnej techniky. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie protipožiarnych predpisov svojich zamestnancov v nebytových priestoroch.

Článok IV.

Osobitné dojednania o poistení predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť a riadne platiť poistné počas celej doby nájmu, a to pre prípad vzniku škody na predmete nájmu z dôvodu živeľnej pohromy alebo inej vyššej moci, odcudzenia, nehody a/alebo vandalizmu.
2. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi na vedomie, že poistenie predmetu nájmu uvedené v ods. 1. tohto článku zmluvy nezahŕňa poistenie hnuiteľných vecí nájomcu vnesených a počas doby nájmu nachádzajúcich sa v priestoroch predmetu nájmu proti vandalizmu, pre prípad odcudzenia, nehody a/alebo živeľnej pohromy alebo inej vyššej moci (ďalej len „poistenie hnuiteľných vecí“), pričom prenájomca nezodpovedá za žiadne škody spojené s hnuiteľnými vecami nájomcu nachádzajúcimi sa v priestoroch predmetu nájmu pre prípad vandalizmu, odcudzenia, nehody a/alebo živeľnej pohromy alebo inej vyššej moci, a teda uzavretie a riadne platenie poistenia hnuiteľných vecí je výlučným oprávnením a zároveň zodpovednosťou nájomcu podľa jeho vlastných potrieb a uváženia. Nájomca vyhlasuje, že skutočnosti uvedené v predošlej vete tohto odseku zmluvy berie v plnej miere na vedomie, a nemá proti nim žiadne výhrady ani námietky.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ich na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v Čl. II. tejto zmluvy a platiť riadne a včas dohodnuté nájomné a všetky ďalšie prípadné poplatky (napr. za poskytovanie služieb spojených s nájomom, ktoré nie sú zahrnuté do nájomného podľa tejto zmluvy priamo dodávateľom týchto služieb) podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote do troch (3) kalendárnych dní písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na predmete nájmu, a tieto alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť, s výnimkou drobných opráv v zmysle tejto zmluvy, za ktoré zodpovedá nájomca.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady na drobné opravy podľa Článku VI. ods. 2. tejto zmluvy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, ako napr. výmena žiarovky a podobne.
5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu iným osobám výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V takom prípade je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi fotokópiu podnájomnej zmluvy uzavretej medzi nájomcom a osobou, ktorej sa nebytové priestory alebo ich časť prenechala do podnájmu, a to v lehote najneskôr do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa uzavretia predmetnej podnájomnej zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že v prípade predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s prenechaním predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu inej osobe a následného vzniku podnájomného vzťahu medzi nájomcom a podnájmomcom:

- a) podnájomný vzťah môže vzniknúť výlučne na dobu určitú, pričom táto určitá doba podnájomného vzťahu nemôže presiahnuť určitú dobu nájmu dohodnutú zmluvnými stranami v zmysle Článku II. ods. 4. tejto zmluvy; a
- b) práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy ako aj z ust. § 5 Zákona (ak táto zmluva neustanovuje inak) sa vzťahujú aj na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať a vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave v akom sa nachádzali v čase ich odovzdania, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie ako aj na prípadné stavebné úpravy vykonané nájomcom po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade s ustanovením Článku VI. ods. 5. tejto zmluvy. O vrátení predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, a to v lehote najneskôr do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu. Predmet nájmu sa považuje za vrátený prenajímateľovi až podpisom protokolu oboma zmluvnými stranami. Nájomca sa tiež zaväzuje zabezpečiť zahájenie procesu zrušenia sídiel a/alebo prevádzkarní, ktoré sa prípadne zriadia jeho prostredníctvom na adrese predmetu nájmu počas trvania nájmu podľa Článku V. ods. 8. tejto zmluvy, a to v lehote najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu.
7. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi na umiestnenie reklamnej tabule, ktorá má priamy vzťah k účelu nájmu nad vchod predmetu nájmu v celej šírke obchodného priestoru predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zriaďovať na adrese predmetu nájmu sídlo a/alebo prevádzkareň iným fyzickým a/alebo právnickým osobám prostredníctvom súhlasu, resp. iného právneho úkonu nájomcu výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. V prípade poškodenia predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, je nájomca povinný vykonať všetky opatrenia na nápravu pôvodného stavu predmetu nájmu, nahradiť škody a zároveň bezodkladne o tom upovedomiť prenajímateľa.
10. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na zdraví, životoch a majetku osôb, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu s jeho vedomím alebo v súvislosti s jeho činnosťou alebo konaním. Nájomca je počas trvania nájmu plne zodpovedný za dodržanie pravidiel BOZP v predmete nájmu a za pracovné úrazy svojich zamestnancov resp. zamestnancov iných zamestnávateľov vykonávajúcich prácu alebo služby pre nájomcu v nebytových priestoroch.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v nebytových priestoroch prísny zákaz fajčenia.
12. Prenajímateľ má právo počas doby nájmu v sprievode zodpovednej osoby určenej nájomcom nahliadnuť a skontrolovať akým spôsobom nájomca užíva predmet nájmu.
13. Prenajímateľ je oprávnený ponechať si od predmetu nájmu kľúč, ktorý môže použiť v neprítomnosti nájomcu len v mimoriadnom prípade (nepredvídateľné okolnosti ohrozujúce predmet nájmu). O takomto vstupe do predmetu nájmu je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu.

Článok VI.

Technický stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na účel užívania.
2. Drobné opravy predmetu nájmu do sumy 50,- EUR znáša nájomca.

3. Nájomca vyhlasuje, že technický stav predmetu nájmu pozná z podrobnej osobnej obhliadky vykonanej na mieste samom a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
4. Pri odovzdaní predmetu nájmu spíše prenajímateľ s nájomcom protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý bude obsahovať popis stavu predmetu nájmu. K protokolu bude vyhotovená fotodokumentácia ako jeho príloha č. 1.
5. Stavebné úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah, ktorý vznikne uzavretím tejto zmluvy, sa skončí uplynutím doby nájmu uvedenej v Článku II. ods. 4. tejto zmluvy. Okrem toho sa predmetný nájomný vzťah môže skončiť pred uplynutím doby nájmu aj z nasledovných dôvodov:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) výpoveďou tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán;
 - c) odstúpením od zmluvy za podmienok uvedených v tejto zmluve;
 - d) zánikom predmetu nájmu;
 - e) zánikom nájomcu - právnickej osoby.
2. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v 9 ods. 2. Zákona. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v 9 ods. 3. Zákona. Na základe dohody zmluvných strán, v prípade výpovede tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou, výpovedná lehota je dvojmesačná, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa:
 - a) v rozpore s ust. Článku III. ods. 5. tejto zmluvy zmení dodávateľov energií a ďalších služieb spojených s užívaním predmetu nájmu uvedených v Článku III. ods. 5. tejto zmluvy;
 - b) v rozpore s ust. Článku V. ods. 5. prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu iným osobám;
 - c) v rozpore s ust. Článku V. ods. 8. zriadi na adrese predmetu nájmu sídlo a/alebo prevádzkareň iným fyzickým a/alebo právnickým osobám; a
 - d) v rozpore s ust. Článku VI. ods. 5. vykoná stavebné úpravy na predmete nájmu.Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené nájomcovi; zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy, ak ďalej nie je dohodnuté inak. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nároku zmluvných strán na náhradu škody vzniknutej porušením ustanovení tejto zmluvy o doručovaní, započítaní a/alebo iných jej ustanovení, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Na vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany sú oprávnené meniť obsah tejto zmluvy na základe ich vzájomnej dohody, a to vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma jej zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma jej zmluvnými stranami.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Všetky záležitosti uvedené v tejto zmluve sú dôverné, a možno ich prezradiť tretej strane len po vzájomnej dohode medzi prenajímateľom a nájomcom, okrem prípadov ktoré ustanovuje osobitný zákon alebo iné obdobné všeobecne záväzné právne predpisy alebo individuálne správne akty.
6. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov je vyhotovená vo dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že vyjadruje ich skutočnú vôľu, ktorá je slobodná, vážna a bez omylu a je plne v súlade s ich úmyslom sledovaným nimi pri jej uzavretí, a na znak ich súhlasu ju podpisujú.

V Šamoríne, dňa 30.5.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Šamorín
Csaba Orosz primátor



Oblasťná organizácia cestovného ruchu
Žitný ostrov Csallóköz
Gabriel Somogyi predseda predstavenstva