

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

---

## I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Správa kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava  
**Sídlo:** Hlavná 17, 917 01 Trnava  
**IČO:** 598135  
**DIČ:** 2021190963  
**IČ DPH:** SK2021190963  
**IBAN:**  
**Konajúci:** Ing. Martin Turčan - riaditeľ  
(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

**Nájomca:** KešKim s.r.o.  
**Sídlo:** Na hlinách 6944/34  
**IČO:** 47172461  
**registrácia:** Okresný súd Trnava  
**Vložka číslo:** 31689/T  
**Oddiel:** Sro  
**DIČ:** 2023765755  
**IČ DPH:** SK2023765755  
**IBAN:**  
**Konajúci:** Bc. Marek Kriš  
(ďalej len „**nájomca**“)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov a rozhodnutia primátora mesta Trnava túto

## **zmluvu o nájme nebytových priestorov** (ďalej len „**zmluva**“):

## II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je prevádzkovateľom a správcom kúpaliska Castiglione a jeho príslušenstva a pozemku (na ktorom sa nachádza areál kúpaliska Castiglione a jeho príslušenstvo) nachádzajúceho sa v okrese Trnava, v obci Trnava, v katastrálnom území Trnava, zapísanom na liste vlastníctva č. 12341 o výmere 5464 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Pozemok**“).

2 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor situovaný v zadnej ľavej časti Pozemku, parc. č. 6571/136 (parcela reg. „C“ zapísaná na katastrálnej mape) – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99,00 m<sup>2</sup>, s podlahovou plochou **89,30 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**Predmet nájmu**“), z toho:

- 45,00 m<sup>2</sup> – plocha určená na prevádzku bufetu;
- 44,30 m<sup>2</sup> - vydláždená plocha určená na sedenie návštevníkov bufetu.

3. Nájomca vyhlasuje a potvrdzuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu a preberá ho v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu.

### **III. Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ týmto prenajíma nájomcovi Predmet nájmu na dočasnú dobu nájmu uvedenú v čl. V. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajíateľovi nájomné vo výške stanovenej v článku VI. tejto zmluvy a za podmienok stanovených touto zmluvou.

2. Nájomca je pri prenájme povinný dodržiavať túto dohodu a všetky Všeobecne záväzné nariadenia mesta Trnava a všetky všeobecne záväzné právne predpisy. Zmluvné strany sa dohodli, že budú viazané všetkými všeobecne záväznými právnymi nariadeniami mesta Trnava aj po ich novelizácii a to v znení, ktoré je v danom čase platné a účinné.

### **IV. Účel nájmu**

1. Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu iba za účelom prevádzkovania zariadení slúžiacich na zabezpečenie predaja občerstvenia pre návštevníkov v objekte Pozemku počas celej letnej sezóny 2019.

2. Nájomca je oprávnený využívať Predmet nájmu iba za stanoveným účelom uvedeným v bode 1. tohto článku zmluvy. Na iný účel nájmu je oprávnený použiť Predmet nájmu iba s písomným súhlasom prenajíateľa.

### **V. Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 01.06.2019 do 31.08.2019.

2. Nájom sa po skončení doby nájmu neobnovuje. Nájomný vzťah zaniká uplynutím dojednanej doby.

### **VI. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1706,02 eur bez DPH** mesačne.

2. K nájomnému bude pripočítaná DPH podľa platných právnych noriem.

3. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prevziať skôr ako zaplatí dojednané nájomné v celej výške.

4. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, táto zmluva stráca účinnosť okamihom porušenia tejto povinnosti.

5. Nájomca je povinný popri nájomnom podľa bodu 1. tohto článku platiť aj ceny za služby spojené s nájmom nebytového priestoru, najmä vodné a stočné, elektrickú energiu a vývoz odpadu.

6. Nájomné uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy a cena za služby spojené s nájmom v bode 6. tohto článku zmluvy budú splatné do dvoch dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy a to prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a cena za služby spojené s nájmom uhradí nájomca vopred, za celú sezónu, jednorazovo.

7. Výpočet nájomného a odplaty za služby spojené s nájmom tvorí prílohu tejto zmluvy.

8. Nájomné a ďalšie platby tejto zmluvy sa dohodli v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Trnava č. 456 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava v znení neskorších predpisov. V prípade rozporu s touto zmluvou má toto VZN prednosť. V prípade zmeny tohto nariadenia sa výška nájomného a ďalších platieb zvyšuje tak, aby bolo v súlade s týmto platným a účinným zmeneným VZN.

9. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

10. S účinnosťou vždy od 01. júla príslušného kalendárneho roka sa nájomné upraví o percento oficiálne oznámenej medziročnej inflácie ŠÚ SR.

## **VII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah skončí buď

a) uplynutím doby nájmu podľa čl. V. ods. 1 tejto zmluvy alebo

b) pred uplynutím dojednanej doby nájmu a to buď:

- dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu, alebo

- výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa podľa bodu 2 alebo 3 tohto článku zmluvy.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom v prípade porušenia alebo porušovania zmluvných povinností zo strany nájomcu, najmä v prípade, ak:

a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo dispozície tretej osobe, alebo

b) nájomca použil Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo iným ako dohodnutým spôsobom, alebo

c) nájomca napriek upozorneniu prenajímateľa neodstráni nedostatky v oblasti hygienických, požiarnych, technických a bezpečnostných predpisov alebo iných obdobných predpisov, alebo

d) nájomca nedodržuje aj napriek predchádzajúcemu upozorneniu zo strany prenajímateľa niektorý zo záväzkov alebo niektorú z povinností uvedených v článku X. tejto zmluvy, alebo

e) nájomca začne vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, alebo

f) nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy iným závažným spôsobom, alebo

g) nájomca koná pri užívaní Predmetu nájmu v rozpore s dobrými mravmi.

3. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať nájom aj z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj z iných dôvodov alebo bez uvedenia dôvodu.

4. Nájomný vzťah zaniká na základe doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane a to uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

5. Výpovedná doba je:

a) 1-mesačná v prípade výpovede nájmu z dôvodu uvedeného v ustanovení bodu 2 tohto článku zmluvy a z dôvodu uvedeného v ustanoveniach § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

b) 3-mesačná v prípade výpovede nájmu z iných dôvodov alebo bez uvedenia dôvodu.

6. Prenajímateľ a nájomca doručujú písomné oznámenie o odstúpení i všetky iné písomnosti podľa tejto zmluvy podľa svojho rozhodnutia buď sami, poštou, elektronicky, prostredníctvom mestskej polície alebo iným vhodným spôsobom. Zásielka sa považuje za doručeníu aj v prípade, ak ju nájomca odmietol prevziať, príp. ju neprevzal, alebo sa zásielka vrátila z akéhokolvek dôvodu ako nedoručená a zásielka bola adresovaná do sídla, resp. miesta jeho podnikania. Za dátum doručenia sa považuje deň prevzatia zásielky adresátom, deň uloženia zásielky na pošte alebo na príslušnom úrade obce, deň vrátenia zásielky odosielateľovi alebo akýkoľvek iný okamih, kedy sa zásielka dostane do sféry dispozície adresáta alebo sa vráti odosielateľovi. Rozhodujúca je skutočnosť, ktorá nastala skôr.

## **VIII.**

### **Odobzkanie Predmetu nájmu**

1. Nájomca je povinný pri skončení nájmu uviesť Predmet nájmu do užívania schopného stavu a odovzdať ho prenajímateľovi vypratany a vyčistený prinajmenšom v stave, v akom ho prebral.

2. Nájomca je povinný odovzdať pri skončení nájmu Predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od skončenia nájmu. Termín a čas odovzdania oznámi nájomca prenajímateľovi najmenej 5 dní pred skončením nájmu.

3. V prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, prenajímateľ je oprávnený uskutočniť vypratanie Predmetu nájmu sám na náklady nájomcu. K tomuto úkonu nájomca splnomocňuje prenajímateľa. Veci patriace nájomcovi prenajímateľ uloží do úschovy. Ak si ich nájomca nevyzdvihne do 30 dní odo

dňa ich uloženia do úschovy, prenajímateľ je oprávnený tieto veci predat'. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na uskutočnenie takéhoto predaja. Náklady vypratania, úschovy a predaja znáša nájomca.

## **IX. Zmluvná pokuta**

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € za každý, aj začatý deň omeškania s porušením povinnosti riadne a včas odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu podľa článku IX. bod 2. tejto zmluvy. V prípade, ak prenajímateľ uskutoční vypratanie podľa článku IX. bod 3. tejto zmluvy, zmluvná pokuta sa jednorazovo zvyšuje o sumu 1.000,- €.

2. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo iné platby prenajímateľovi riadne a včas, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania s porušením tejto povinnosti.

3. Pre prípad porušenia, príp. nesplnenia niektorej z povinností alebo porušenia zákazu, uvedených v čl. X. tejto zmluvy, a to aj napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľom, zmluvné zmluvnú pokutu vo výške 500,- eur za každé jednotlivé porušenie povinnosti, o ktorom bol spísaný záznam. Prenajímateľ je oprávnený rozhodnúť o znížení tejto zmluvnej pokuty v prípade, ak by zmluvná pokuta bola neprimerane vysoká.

4. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením niektorej z povinností, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tohto článku zmluvy, vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

5. Skončením nájmu, odstúpením od tejto zmluvy, resp. stratou účinnosti tejto zmluvy nezaniká právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu.

6. Zmluvné pokuty podľa tejto zmluvy sa v prípade porušenia viacerých povinností sčítavajú. Zmluvnú pokutu je možné ukladať aj opakovane.

## **X. Podmienky prenájmu**

1. Nájomca je oprávnený využiť prenajaté priestory výhradne na účel dohodnutý v čl. IV. tejto zmluvy. Nájomca nesmie v Predmete nájmu vykonávať akúkoľvek inú činnosť, než ustanovuje táto zmluva.

2. Nájomca sa zaväzuje nepretržite počas celej doby nájmu udržiavať Predmet nájmu a jeho príslušenstvo v čistote a upratať prenajaté priestory. Nájomca zodpovedá za užívanie Predmetu nájmu v súlade s predpismi o bezpečnosti práce, o ochrane zdravia a predpismi hygieny a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.

3. Nájomca nesmie užívať iné priestranstvo ako je Predmet nájmu (s výnimkou prechodu na Predmet nájmu), a to ani na účely odkladania tovaru, materiálu alebo parkovanie áut, pokiaľ nie je medzi stranami dohodnuté inak.

4. Nájomca je povinný, v prípade, ak sa na Predmete nájmu nenachádza žiadna zodpovedná osoba, pred opustením Predmetu nájmu uzavrieť Predmet nájmu, zabezpečiť veci proti odcudzeniu a zabezpečiť vypnutie všetkých elektrických spotrebičov a ostatných zariadení, uzavrieť prívod vody, prípadne plynu (ak je Predmet nájmu pripojený na plyn).

5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za odcudzenie akýchkoľvek vecí z Predmetu nájmu.

6. Nájomca je povinný dodržiavať v Predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich predpisov v znení neskorších predpisov a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.

7. Nájomca je povinný používať všetky zariadenia v Predmete nájmu v súlade so všetkými právnymi predpismi, najmä v prípade, ak sú pripojené na elektrickú sieť alebo plyn. V takomto prípade, je nájomca povinný mať k dispozícii vždy platné revízne správy potvrdené príslušným revíznym technikom. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.

8. Prevádzka nájomcu v Predmete nájmu musí byť nefajčiarska a nájomca nie je oprávnený predávať tabak a tabakové výrobky. V celom Predmete nájmu musí byť zákaz fajčiť.

9. Nájomcovi sa výslovne zakazuje predaj liehu, destilátov a spotrebiteľsky balených alkoholických nápojov s výnimkou predaja alkoholických nápojov do obsahu alkoholu 4,5%.

10. V celom Predmete nájmu je zakázané prevádzkovať výherné automaty.

11. Nájomca je povinný udržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval návštevníkov alebo Prenajímateľa alebo čím by vážne ohrozoval výkon ich práv. Preto napríklad nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať ich hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami.

12. Nájomca je povinný zdržať sa pri užívaní Predmetu nájmu konania v rozpore s dobrými mravmi, napríklad predávať výrobky s vyobrazením, ktoré by mohlo ohrozovať mravnosť mládeže alebo akokoľvek inak používať takéto vyobrazenie.

13. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo inej dispozície tretej osobe.

14. Nájomca je povinný v zmysle príslušných právnych predpisov zabezpečiť likvidáciu bežného odpadu a zamedziť jeho rozptylu mimo kontajnerov určených prenajímateľom. Nájomca je povinný separovať recyklovateľný odpad a umiestňovať ho do príslušných kontajnerov určených na daný druh odpadu. Je zakázané vyhadzovať veľkorozmerné

odpady, odpady vo väčšom ako primeranom rozsahu, odpady, ktoré nesúvisia s predmetom činnosti v Predmete nájmu (napríklad stavebný materiál, drevo, železo) a nebezpečný odpad (vrátane odpadu živočíšneho pôvodu). Likvidáciu takéhoto odpadu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady mimo priestorov Pozemku v súlade s platnými právnymi normami.

15. Nájomca je povinný zabezpečiť zneškodnenie odpadového oleja a tukov vznikajúcich pri jeho činnosti, pričom je povinný vylievať ich výhradne do svojich označených nádob a zabezpečiť ich pravidelný vývoz a likvidáciu v súlade s právnymi predpismi.

16. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením zákonných alebo zmluvných povinností týkajúcich sa nakladania alebo likvidácie odpadov.

17. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.

18. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

19. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, resp. Mestskej rady mesta Trnava a v súlade so stavebným zákonom.

20. Poistenie nebytového priestoru v rozsahu majetku nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

21. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú na Predmete nájmu, ktorá vznikla v dôsledku nehody, ktorá sa prihodila nájomcovi.

22. Nájomca je povinný oboznámiť svojich pracovníkov (zamestnancov i zmluvných partnerov), prípadne iné osoby nachádzajúce sa na Predmete nájmu, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie. Za ich plnenie zodpovedá výlučne nájomca, a to aj v prípade, ak k ich porušeniu príde zo strany zamestnancov, prípadne iných osôb zdržiavajúcich sa na Predmete nájmu z titulu odvodeného od oprávnenia nájomcu.

23. Nájomca je oprávnený využívať pre svojich zamestnancov hygienické zariadenia situované v areáli Pozemku.

24. Nájomca je oprávnený umiestniť akúkoľvek reklamu na Predmete nájmu a prislúchajúcich plochách po dohode s prenajímateľom.

25. Nájomca je povinný dodržiavať Prevádzkový poriadok kúpaliska Castiglione, ktorý vydá prenajímateľ.

26. Nájomca je povinný zabezpečiť nepretržitý predaj na Predmete nájmu počas celej otváracej doby Kúpaliska Kamenný mlyn. Mimo tejto doby nájomca nesmie uskutočňovať predaj a poskytovať akékoľvek služby.

27. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie všetkých povinností špecifikovaných v tejto zmluve. Za týmto účelom je nájomca povinný poskytnúť po dohode prístup prenájomcovi na Predmet nájmu. Za účelom vykonania kontroly je nájomca povinný poskytnúť prenájomcovi všetku potrebnú súčinnosť, najmä predložiť doklady požadované prenájomcom. O porušení povinnosti bude spísaný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi na podpis. Oboznámenie sa s obsahom záznamu nájomca potvrdí podpisom pri jeho predložení. Nájomca môže pri oboznámení sa zo záznamom pripojiť do záznamu svojej pripomienky k tvrdenému porušeniu povinnosti. Ak nájomca odmietne podpísať záznam, má sa za to, že sa so záznamom oboznámil.

## **XI. Záverčné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Správy kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava. Zmluvné strany sa podpísaním tejto zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých bodoch.

2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po písomnej dohode zmluvných strán. Zmeny sa vykonávajú v písomnej forme dodatkami označenými poradovým číslom a podpísanými oboma zmluvnými stranami.

3. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenájomca a 1 vyhotovenie obdrží nájomca.

4. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, alebo sa takým stane po uzavretí tejto zmluvy, neovplyvní to platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany týmto prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

6. Tento nájom bol schválený primátorom mesta Trnava dňa 09.05.2019.

7. Zmluva bola zverejnená dňa 17.5.2019

V Trnave, dňa 17.5.2019

---

Prenajímateľ

---

nájomca

Prílohy:

1. Výpočet nájomného a služieb spojených s prenájmom



**Príloha:****Výpočet nájomného a odplaty za služby spojené s nájmom**

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava (bez služieb):

<b>výška nájomného bez DPH za:</b>			<b>mesačne</b>	<b>ročne</b>
- bufet	45,00 m <sup>2</sup>	v cene 451,00 € za 1 m <sup>2</sup>	1691,25 €	20 295,00 €
- terasa	44,30 m <sup>2</sup>	v cene 4,00 € za 1 m <sup>2</sup>	14,77 €	177,20 €

2. Výška nájomného – služby spojené s nájmom:

<b>výška nájomného bez DPH spolu za:</b>		<b>mesačne</b>	<b>ročne</b>
- vodné stočné – teplá voda, elektrická energia, vývoz odpadu		100 €	1200 €

---

**Spolu k úhrade bez DPH: 1806,02 € mesačne bez DPH** (21 672,24 € bez DPH ročne).

Za poskytnuté energie a služby uvedené v bode 2 sa k uvedeným cenám účtuje príslušná DPH podľa platných právnych noriem.