

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 405/2025

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **TECHNOTUR s.r.o.**
sídlo: Gen. M. R. Štefánika 40/63A, 916 01 Stará Turá
bank. spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 2246132053/0200
IBAN/SWIFT: SK4802000000002246132053/SUBASKBX
IČO: 36 704 482
DIČ: 20 2229 1678
IČ DPH: SK 20 2229 1678
zápis: Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka č. 17278/R
v menej ktorej koná: Ing. Zuzana Petrášová, konateľka
e-mail: technotur@technotur.sk
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **TECHNICKÉ SLUŽBY Stará Turá m.p.o**
sídlo: Husitská cesta 248/6, 916 01 Stará Turá
bank. spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 1140296151/0200
IBAN/SWIFT: SK8102000000001140296151/SUBASKBX
IČO: 35 602 210
DIČ: 20 2109 5043
IČ DPH: SK 20 2109 5043
mene ktorej koná: Peter Moravčík, riaditeľ
e-mail: tsst@tsst.sk
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež samostatne ako „zmluvná strana“ a spoločne ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v meste Stará Turá na 1. poschodí Administratívnej budovy situovanej na ulici Gen. M. R. Štefánika, súpisné číslo 40, orientačné číslo 63A (ďalej len „**Mestský dom**“), ktoré sú bližšie špecifikované

turn

v článku II. bod 2.1. tejto zmluvy. Mestský dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 11085, okres Nové Mesto nad Váhom, obec Stará Turá, katastrálne územie Stará Turá a je postavený na pozemkoch parc. č. 609/2, 611/2, 613/6 a 608/7.

1.2. Nájomca má záujem o prenájom nebytových priestorov v Mestskom dome.

Čl. II

Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ týmto za odplatu uvedenú v článku IV. bod 4.1. tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi do nájmu nasledovné nebytové priestory v Mestskom dome:

Priestor	Miestnosť číslo	Podiel na výmere v m ²
Chodba	2.15	35,10
Server	2.16	5,25
WC – muži	2.17	12,05
Kuchynka	2.18	8,97
WC – ženy	2.19	11,29
Kancelária – riaditeľ	2.21	44,10
Kancelária	2.22	17,96
Kancelária	2.23	42,61
Podiel na spoločných priestoroch		81,46
Spolu:		258,79

(všetko spolu ďalej aj „Predmet nájmu“)

- 2.2. Presná špecifikácia Predmetu nájmu a jeho umiestnenie v Mestskom dome sú uvedené v pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 2.3. Predmetom nájmu je aj podiel na spoločných priestoroch Mestského domu zodpovedajúci celkovej výmere miestností prenechávaných do nájmu k výmere spoločných priestorov.
- 2.4. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu iba na kancelárske účely. Na akúkoľvek zmenu účelu užívania Predmetu nájmu je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

Čl. III

Doba nájmu a prevzatie Predmetu nájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od **01. 01. 2026**.
- 3.2. Prenajímateľ pripraví Predmet nájmu na odovzdanie Nájomcovi najneskôr k 31. 12. 2025 a Nájomca ho protokolárne prevezme podpisom preberacieho protokolu (ďalej aj „Preberací protokol“).
- 3.3. V Preberacom protokole budú špecifikované aj zariadené predmety Prenajímateľa (nábytok a pod.), ktoré sa v čase odovzdania nachádzajú v Predmete nájmu a budú odovzdané do užívania Nájomcovi. Odplata za užívanie týchto zariadení

11/7

predmetov Nájomcom počas doby nájmu je zahrnutá v nájomnom uvedenom v článku IV. bod 4.1. tejto zmluvy.

Čl. IV Nájomné

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného **2 339,46 Eur bez DPH mesačne** (ďalej len „nájomné“). Nájomné bude zvýšené o DPH určenú podľa predpisov platných v čase dodania zdaniteľného plnenia.
- 4.2. Nájomné je splatné 15. deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné platí. Nájomca zaväzuje uhrádzať prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný účet Prenajímateľa, ktorý mu Prenajímateľ písomne oznámi.
- 4.3. Nájomné bude Nájomca uhrádzať na základe faktúr vystavených Prenajímateľom.
- 4.4. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, ak môže Predmet nájmu užívať obmedzene len z dôvodu, že výlučne Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba v prípade a výlučne len za ten čas, keď nemohol užívať celý Predmet nájmu len preto, že výlučne Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti z tejto zmluvy.
- 4.5. Nárok na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne a bezodkladne. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 30 dní odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

Čl. V Energie a služby zahrnuté v nájomnom

- 5.1. V nájomnom v zmysle čl. IV. bod 4.1. tejto zmluvy sú zahrnuté:
 - a) náklady za dodávky tepla a teplej úžitkovej vody,
 - b) náklady za dodávky elektriny,
 - c) náklady za dodávky studenej vody,
 - d) náklady za odvádzanie odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku,
 - e) náklady za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu,
 - f) náklady za mzdu recepcnej,
 - g) náklady na upratovanie
 - h) náklady na revízie.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré Nájomcovi vzniknú v súvislosti s prerušením dodávok energií a služieb uvedených v bode 5.1. tejto zmluvy.
- 5.3. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na telekomunikačné služby, ktoré budú fakturované Nájomcovi podľa skutočnej spotreby spolu s nájomným.
- 5.4. Prenajímateľ je oprávnený najskôr po uplynutí 12 mesiacov od začatia nájmu jednostranne zvýšiť nájomné, a to v závislosti na skutočnej spotrebe energií v Mestskom dome za predchádzajúci rok a taktiež v súlade so zvýšením cien dodávateľmi energií a služieb, ak takéto zvýšenie nastane. Takto zvýšené nájomné je Nájomca povinný uhrádzať prvý krát za mesiac nasledujúci po mesiaci,

v ktorom bolo Nájomcovi doručené oznámenie Prenajímateľa o zvýšení nájomného. Nájomné je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť v zmysle tohto bodu aj opakovane.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca je povinný hradiť Prenajímateľovi riadne a včas nájomné a náklady na telekomunikačné služby.
- 6.2. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti a účinnosti poistnú zmluvu, ktorá bude pokrývať poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Mestskom dome a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahŕňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné).
- 6.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť údržbu, opravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Mestského domu (mechanické, elektrické, vykurovacie, odpadové, sanitárne a iné systémy) slúžiacich Mestskému domu.
- 6.4. Nájomca je povinný oznámiť (akceptuje sa aj mailová komunikácia na e-mailovú adresu Prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy) Prenajímateľovi bezodkladne potreby všetkých opráv a ďalších potrebných zásahov, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu bezodkladne vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám všetku súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v Predmete nájmu počas výkonu týchto činností; v opačnom prípade zodpovedá Nájomca za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6.6. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce na Predmete nájmu. Za drobné úpravy a obvyklé udržiavacie práce sa považujú úpravy a udržiavacie práce do výšky 250,- Eur bez DPH na jednu opravu alebo udržiavaciu prácu.
- 6.7. Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu, umiestňovať akékoľvek predmety na steny Predmetu nájmu a vykonať akékoľvek iné úpravy Predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a na svoje náklady.
- 6.8. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré by mali za následok zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo Mestského domu (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu na stenách a fasáde stavby Mestského domu alebo inde), ako aj rozmiestnenie reklamných predmetov mimo Predmetu nájmu podliehajú predchádzajúcemu písomnému Prenajímateľa.
- 6.9. Nájomca do Predmetu nájmu nevnesie a nedovolí vnieť žiadne zdraviu škodlivé látky s výnimkou malého množstva bežných čistiacich prostriedkov.
- 6.10. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory Mestského domu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne

platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

- 6.11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana) v Predmete nájmu, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať (s výnimkou revízií hasiacich prístrojov a hydrantov). Nájomca je povinný najmä zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z predpisov na zaistenie ochrany a bezpečnosti pri práci. Nájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, ktoré vyžadujú osobitné povolenie, budú vykonávať len oprávnené osoby.
- 6.12. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 6.13. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe.
- 6.14. Na základe oznámenia doručeného Nájomcovi minimálne 24 hodín vopred, Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb.
- 6.15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa a Mesta Stará Turá na zabezpečenie likvidácie odpadu v Predmete nájmu. Nájomca bez ohľadu na skutočnosť či je pôvodcom a/alebo držiteľom odpadu/-ov, je povinný plniť si všetky povinnosti vyplývajúce pre neho zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, vrátane vykonávacích a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.16. Nájomca je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akúkoľvek pohľadávku z tejto zmluvy alebo previesť akékoľvek právo alebo povinnosť z nej iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 6.17. Prenajímateľ zabezpečí, aby boli Nájomcovi počas celej doby užívania Predmetu nájmu dodávané do Predmetu nájmu alebo k dispozícii v Mestskom dome nasledovné médiá, energie a služby:
 - a) teplo na vykurovanie,
 - b) teplo na ohrev úžitkovej vody,
 - c) elektrická energia,
 - d) studená a teplá voda,
 - e) odvod odpadových vôd a odvod vôd z povrchového odtoku,
 - f) odvoz komunálneho odpadu,
 - g) telekomunikačné služby,
 - h) služby recepcnej,
 - i) upratovanie,
 - j) revízie.

Čl. VII

Skončenie nájmu

- 7.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu v prípade, ak:

- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy a toto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 5 dní a ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa Nájomcovi na porušenie zmluvy,
- b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
- d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy.

Výpovedná lehota podľa tohto bodu zmluvy je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede Nájomcovi.

7.2. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu v prípade, ak:

- a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- b) Prenajímateľ hrubým spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho z ustanovenia § 5 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestoroch,
- c) Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal.

Výpovedná lehota podľa tohto bodu zmluvy je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.

7.3. Ktorákoľvek zmluvná strana môže písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade tri kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

7.4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný v posledný deň nájmu vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho na základe tejto zmluvy prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany pred dňom skončenia nájmu písomne nedohodnú inak. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami (ďalej aj „**Odovzdávací protokol**“).

7.5. V prípade akéhokoľvek poškodenia Predmetu nájmu nad rámec bežného opotrebenia alebo poškodenia alebo straty akéhokoľvek zariadenia predmetu v Predmete nájmu uvedeného v Preberacom protokole, sa Nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu Prenajímateľovi najneskôr do troch dní od podpisu Odovzdávacieho protokolu.

7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia tejto zmluvy prechádza vlastnícke právo k hnutelným veciam Nájomcu, ktoré sa budú v Predmete nájmu nachádzať v 10-ty deň po dni ukončenia nájmu, na Prenajímateľa a to uhradením sumy vo výške 16,- Eur bez DPH Nájomcovi.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

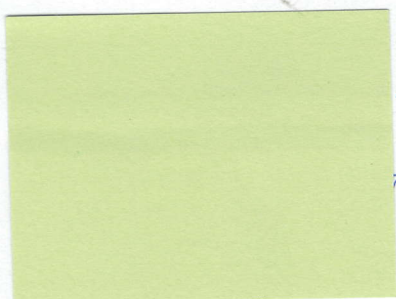
8.1. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia adresátom. Za doručенú sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť odoslaná na doručovaciu adresu

tu

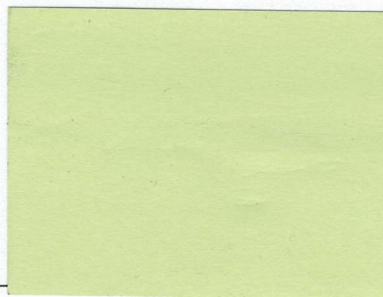
bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

- 8.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01. 01. 2026.
- 8.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- 8.4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni za nevýhodných podmienok. Ďalej zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že jednotlivým ustanoveniam a pojmom použitým v zmluve porozumeli, sú si vedomé účinkov, ktoré uzavretím zmluvy nastanú alebo v budúcnosti môžu nastať a ich vôľou je byť zmluvou viazaní.

V Starej Turej, dňa 10. 12. 2025



Prenajímateľ



Nájomca

LUŽBY

43 6

01

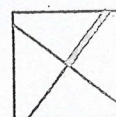
0

05043

Prílohy: 1. Pôdorys Predmetu nájmu

LEGENDA MIESTNOSTÍ:

Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA /m²/	VÝŠKA MIESTNOSTI /m/	ÚPRAVA POVRCHU			POZNÁMKA
				PODLAHA	STENY	STROP	
2.01	SCHODISKO	24.69	—	P5	PŮVODNÁ DLAŽBA	OMIETKA	—
2.02	VSTUPNÁ HALA	55.10	3,190	P6	PŮVODNÁ DLAŽBA	OMIETKA	—
2.03	CHODBA	44.35	3,250	P7	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.04	KANCELÁRIA	15.39	3,070	P7	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.05	KANCELÁRIA	14.48	3,070	P7	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.06	KANCELÁRIA	17.20	3,070	P7	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.07	KANCELÁRIA	13.50	3,070	P8	KOBEREC	OMIETKA	—
2.08	KANCELÁRIA	17.08	3,070	P8	KOBEREC	OMIETKA	—
2.09	ZASADAČKA	27.51	3,070	P8	KOBEREC	OMIETKA	—
2.10	WC – MUŽI	6.14	3,070	P9	GRESOVÁ DLAŽBA	SDK PODHLAD	OBKLAD DO VÝŠKY DVERÍ (2020mm) OD PODLAHY
2.11	WC – ŽENY	6.30	3,070	P9	GRESOVÁ DLAŽBA	SDK PODHLAD	
2.12	UMYVÁREŇ	11.45	3,070	P9	GRESOVÁ DLAŽBA	SDK PODHLAD	
2.13	KUCHYNKA	11.30	3,070	P9	GRESOVÁ DLAŽBA	OMIETKA	—
2.14	ARCHÍV	5.38	3,190	P10	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.15	CHODBA	35.10	3,190	P10	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.16	SERVEROVŇA	5.25	3,050	P10	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.17	WC – MUŽI	12.05	2,700	P11	GRESOVÁ DLAŽBA	SDK PODHLAD	V ČASTI KUCH. LINKY – KERAMICKÝ OBKLAD
2.18	KUCHYNKA	8.97	2,700	P11	GRESOVÁ DLAŽBA	SDK PODHLAD	OBKLAD DO VÝŠKY DVERÍ (2020mm) OD PODLAHY
2.19	WC – ŽENY	11.29	2,700	P11	GRESOVÁ DLAŽBA	SDK PODHLAD	
2.20	UPRATOVAČKA	6.56	2,700	P11	GRESOVÁ DLAŽBA	SDK PODHLAD	
2.21	KANCELÁRIA	44.10	3,050	P10	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.22	KANCELÁRIA	17.96	3,050	P10	MARMOLEUM	OMIETKA	—
2.23	KANCELÁRIA	42.61	3,050	P10	MARMOLEUM	OMIETKA	—
CELKOVÁ ŮŽITKOVÁ PLOCHA:							429.070
CELKOVÁ ZASTAVANÁ PLOCHA:							553.69 m²



±0,000= 279,590 m.n.m. B.p.v

INVESTOR: Technotur s.r.o. Gen. M. R. Štefánika 380/45 916 01 Stará Turá	NÁZOV A MIESTO STAVBY: KONVERZIA STREDNEJ ŠKOLY NA ADMINISTRAT. BUDOVU Gen. M. R. Štefánika 40/63A, Stará Turá, okres Nové Mesto nad Váhom, par.č.: 609/2, k.ú. Stará Turá			STUPEŇ PD: ZMENA STAVBY PRED DOKONČENÍM	
	AUTORI: Ing.arch. Marek Pavlech, Ing. Katarína Pavlíková Ing.arch. Mária Rakúsová, Bc. Daniela Hoang			DÁTUM:	11/2020
Ing.arch. Marek Pavlech Planét 3244/S 82102 Bratislava, SR	HLAVNÝ PROJEKTANT:		ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	MIERKA:	1:100
	Ing.arch. Marek Pavlech		Ing.arch. Marek Pavlech	FORMÁT:	4,5xA4
	NÁZOV VÝKRESU:		VYPRACOVAL:	FORMÁT:	945x297
	Navrhovaný stav - Pôdorys 2.NP		Ing. Katarína Pavlíková	VÝKRES ČÍSLO: E-011	
ČASŤ:		Architektúra			
OBJEKT:		SO-01			