

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č.13/2026-Farská

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, §663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka

## medzi zmluvnými stranami

**Prenajímateľ:** Mesto Tvrdošín /ďalej len „prenajímateľ“/  
Zastúpené: primátorom: Ing. Ivan Šaško  
Sídlo: Trojičné námestie 185/2, 027 44 Tvrdošín  
IBAN: SK27 0200 0000 0021 1763 2457  
IČO: 00314901  
DIČ: 2020573929  
(prenajímateľ nie je platcom DPH)

**Nájomca:** KEL, s.r.o. /ďalej len „nájomca“/  
Zastúpené: konateľom Ján Košturiak  
Sídlo: Medvedzie 130/3, 027 44 Tvrdošín  
IBAN: SK25 8330 0000 0026 0150 3171  
IČO: 51893959

### Čl. I.

#### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy na ulici Farskej súp.č. 86/34 v Tvrdošíne, nachádzajúcej sa na pozemku parcela č. 228/1 zastavaná plocha v k.ú. Tvrdošín. Vlastníctvo prenajímateľa k uvedenej nehnuteľnosti je zapísané v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 2371.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov na prízemí v prenajímanej nehnuteľnosti nasledovne:

a/ prevádzkové priestory (č. 115)	13,83 m <sup>2</sup>
b/ spoločné priestory	4,69 m <sup>2</sup>

-----  
**Spolu**

**18,52 m<sup>2</sup>**

3. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je v zložke prenajímateľa.
4. Nájom bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva Tvrdošín č. 26/2025 zo dňa 11.12.2025.

### Čl. II.

#### Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory využívať na prevádzkovanie kancelárskych priestorov pre obchodnú spoločnosť KEL s.r.o., zaoberajúcu sa sprostredkovaním obchodu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

### Čl. III.

#### Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami vzniká dňom **01.02.2026** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.01.2029** s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah ukončiť dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu v 3 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

### Čl. IV.

#### Skončenie nájmu

1. Písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná

- lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede;
2. Písomnou dohodou zmluvných strán;
  3. Odstúpením od tejto zmluvy:
    - a/ v súlade s ustanoveniami § 679 OZ,
    - b/ nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné s omeškaním viac ako 30 dní od dátumu splatnosti,
    - c/ nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
    - d/ nájomca prenecháva prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

#### Čl. V.

##### Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platby

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov, uvedených v Čl. I. tejto zmluvy, je v súlade s prílohou č. 1 Zásad o hospodárení s majetkom mesta Tvrdošín schválených Mestským zastupiteľstvom dňa 11.12.2025 uznesením č. 26/2025 nasledovne:

a/ prevádzkové priestory	40,00 €/m <sup>2</sup> /rok	13,83 m <sup>2</sup>	553,20 €/rok
b/ spoločné priestory	22,00 €/m <sup>2</sup> /rok	4,69 m <sup>2</sup>	103,18 €/rok

**Ročné nájomné spolu**

**656,38 €/rok**

2. Nájomné stanovené v predchádzajúcom bode tohto článku nezahŕňa platby za služby spojené s nákladmi za teplo, vodné a stočné, elektrickú energiu, upratovanie spoločných priestorov. Poplatky za tieto služby bude nájomca hradiť prenajímateľovi mesačne zálohovo. Kalkulácia záloh na poplatky za služby je nasledovná:

za teplo	50 € mesačne
za vodné a stočné	6,54 € mesačne
za elektrickú energiu	20 € mesačne
za upratovanie spoločných priestorov	34,44 € mesačne

Záloha na poplatky za služby je splatná spolu s nájomným.

Mesačná splátka nájomného predstavuje sumu	54,70 €
Mesačná zálohová platba za služby predstavuje sumu	110,98 €

**Celkové nájomné a úhrada služieb za nebytové priestory predstavuje mesačne platbu 165,68 € slovom stošesťdesiatpäť eur a šesťdesiatosem centov.**

3. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za užívanie predmetu nájmu a poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať v mesačných splátkach vždy do posledného kalendárneho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa: SK27 0200 0000 0021 1763 2457.

4. Vyrovnanie zálohových platieb bude vykonané 1 x ročne na konci príslušného zúčtovacieho obdobia podľa došlých faktúr od dodávateľa.

Správca prenajímateľa najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka doručí nájomcovi konečné vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté horeuvedené služby.

5. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej lehote a výške), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

6. Nájomca je povinný zriadiť trvalý príkaz na platby, ktorý v kópii predloží prenajímateľovi. Čiastky nájomného, záloh na poplatky za služby, prípadne akékoľvek ďalšie hradené čiastky, sú považované za riadne uhradené nájomcom dňom ich pripísania na bankový účet prenajímateľa.

#### Čl. VI.

##### Sankcie

V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo platby za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia.

Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť zaplatiť úrok z omeškania podľa Čl. V ods. 5 a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## Čl. VII.

### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu. Nájomca bol s predmetom nájmu oboznámený.
2. Prenajímateľ má budovu uvedenú v Čl. I tejto zmluvy poistenú pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou. Vnútorne zariadenie si nájomca môže poistiť na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR k 1.1. príslušného kalendárneho roka.
4. Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných záloh za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, účelu nájmu, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním nebytového priestoru.
5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať obvyklým spôsobom pre svoju činnosť.
6. V prenajatých priestoroch je nájomca povinný riadiť sa požiarными poplachovými smernicami a požiarным evakuačným plánom platným pre prenajímateľa. Podľa ust. §6 ods.2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarми, nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zaväzuje sa ich zabezpečiť v prenajatých priestoroch v zmysle ust. §4 zákona o ochrane pred požiarми. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v priestoroch, ktoré mu boli dané do užívania, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov či osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.
7. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky priestory uvedené v Čl. I. tejto zmluvy inej právnickej alebo fyzickej osobe.
8. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým touto zmluvou. Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce bežnú údržbu môže nájomca vykonávať iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa, pričom sa zmluvné strany dohodnú na spôsobe úhrady nákladov s tým spojených. Prenajímateľ je povinný ohlásiť svoje stanovisko do 14 dní odo dňa doručenia žiadosti nájomcu. Drobné úpravy môže nájomca prevádzať na vlastné náklady.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok užívania.
10. Nájomca je povinný najmä prenajatý majetok hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku a starať sa o predmet užívania tak, aby na veci nevznikla škoda.
11. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah.
13. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu a zariadenie v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

## Čl. VIII.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpísali.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

V Tvrdošíne dňa: 02.02.2026

V Tvrdošíne dňa: 2.2.2026

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

KEL s.r.o.

.....  
Ing. Ivan  
primátor mesta

0:  
IČO: 51

.....  
Ján Kosturík  
konateľ spoločnosti

