

MESTO PIEŠŤANY

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 18.12.2025

Názov materiálu: **NÁVRH NA ODPUSTENIE NÁJOMNÉHO A VRÁTENIE FINANČNEJ ZÁBEZPEKY NÁJOMCOVI JURAJOVI ROMÁNKOVI ML. ZA OBDOBIE OD 01.07.2024 – 31.01.2026 Z DÔVODU NEMOŽNOSTI UŽÍVANIA NEBYTOVÉHO PRIESTORU PODĽA ZMLUVY Č. 2/U/2024**

Materiál obsahuje: dôvodovú správu
zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024 vrátane NZ
žiadosť o pozastavenie platieb nájomného zo dňa 10.09.2024
výpoveď z nájomnej zmluvy o nájme NP
uplatnenie nároku na odpustenie nájomného a vrátenie
finančnej zábezpeky

Návrh na uznesenia: Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

odpustenie nájomného za obdobie od 01.07.2024 do 31.01.2026 v celkovej sume 48 920,84 € a zároveň vrátenie finančnej zábezpeky vo výške 2 530,04 € nájomcovi Jurajovi Románkovi ml., IČO: 34 217 461, so sídlom Vážska 3567/23, Piešťany,

z dôvodu, že počas uvedeného obdobia nedošlo k faktickému napĺňaniu predmetu nájmu v zmysle článku II. a III. zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024, a to:

- v období od 01.07.2024 do 31.10.2025 z dôvodu objektívnej nespôsobilosti nebytového priestoru na dohodnuté užívanie, spôsobenej havarijným technickým stavom fasády bytového domu a následnými stavebnými prácami na jej odstránenie, ktoré znemožňovali bezpečné a zákonné užívanie nebytového priestoru nájomcom, bez jeho zavinenia;
- v období od 01.11.2025 do 31.01.2026 z dôvodu ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo dňa 06.10.2025, kedy nájomca v súlade so zmluvou riadne oznámil ukončenie nájmu a nebytový priestor odovzdal, pričom počas výpovednej lehoty ho ani fakticky neužíva a nečerpá žiadne plnenia.

- schvaľuje

- schvaľuje s pripomienkami poslancov

Stanovisko Mestskej rady mesta Piešťany:

Uznesenie MsR č. 124/2025

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odporúča

odpustenie nájomného za obdobie od 01.07.2024 do 31.01.2026 v celkovej sume 48 920,84 € a zároveň **vrátenie finančnej zábezpeky** vo výške 2 530,04 € nájomcovi **Jurajovi Románkovi ml., IČO: 34 217 461**, so sídlom Vážska 3567/23, Piešťany, z dôvodu, že počas uvedeného obdobia nedošlo k faktickému napĺňaniu predmetu nájmu v zmysle článku II. a III. zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024, a to:

- **v období od 01.07.2024 do 31.10.2025** z dôvodu objektívnej nespôsobilosti nebytového priestoru na dohodnuté užívanie, spôsobenej havarijným technickým stavom fasády bytového domu a následnými stavebnými prácami na jej odstránenie, ktoré znemožňovali bezpečné a zákonné užívanie nebytového priestoru nájomcom, bez jeho zavinenia;
- **v období od 01.11.2025 do 31.01.2026** z dôvodu ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo dňa 06.10.2025, kedy nájomca v súlade so zmluvou riadne oznámil ukončenie nájmu a nebytový priestor odovzdal, pričom počas výpovednej lehoty ho ani fakticky neužíva a nečerpá žiadne plnenia

schváliť.

Prítomných	:	5	
Za	:	4	(Ing. Mgr. et Mgr. Bezák, MBA, M. Fiala, Mgr. Krupa, Mgr. Stachura)
Nehlasoval	:	1	(Ing. Babičová)

Stanovisko komisie pre legislatívu a právo:

Komisia pre legislatívu a právo po prerokovaní odporúča:

odpustenie nájomného za obdobie od 01.07.2024 do 31.01.2026 v celkovej sume 48 920,84 € a zároveň vrátenie finančnej zábezpeky vo výške 2 530,04 € nájomcovi Jurajovi Románkovi ml., IČO: 34 217 461, so sídlom Vážska 3567/23, Piešťany, z dôvodu, že počas uvedeného obdobia nedošlo k faktickému napĺňaniu predmetu nájmu v zmysle článku II. a III. zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024, a to:

- v období od 01.07.2024 do 31.10.2025 z dôvodu objektívnej nespôsobilosti nebytového priestoru na dohodnuté užívanie, spôsobenej havarijným technickým stavom fasády bytového domu a následnými stavebnými prácami na jej odstránenie, ktoré znemožňovali bezpečné a zákonné užívanie nebytového priestoru nájomcom, bez jeho zavinenia;
- v období od 01.11.2025 do 31.01.2026 z dôvodu ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo dňa 06.10.2025, kedy nájomca v súlade so zmluvou riadne oznámil ukončenie nájmu a nebytový priestor odovzdal, pričom počas výpovednej lehoty ho ani fakticky neužíva a nečerpá žiadne plnenia.

- schváliť

ZA: 4 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 NEHLASOVAL: 0

Stanovisko komisie pre financie a podnikanie:

Komisia po prerokovaní odporúča

odpustenie nájomného za obdobie od 01.07.2024 do 31.01.2026 v celkovej sume 48 920,84 € a zároveň **vrátenie finančnej zábezpeky** vo výške 2 530,04 € nájomcovi **Jurajovi Románkovi ml., IČO: 34 217 461**, so sídlom Vážska 3567/23, Piešťany,

z dôvodu, že počas uvedeného obdobia nedošlo k faktickému napĺňaniu predmetu nájmu v zmysle článku II. a III. zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024, a to:

- **v období od 01.07.2024 do 31.10.2025** z dôvodu objektívnej nespôsobilosti nebytového priestoru na dohodnuté užívanie, spôsobenej havarijným technickým

stavom fasády bytového domu a následnými stavebnými prácami na jej odstránenie, ktoré znemožňovali bezpečné a zákonné užívanie nebytového priestoru nájomcom, bez jeho zavinenia;

- **v období od 01.11.2025 do 31.01.2026** z dôvodu ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo dňa 06.10.2025, kedy nájomca v súlade so zmluvou riadne oznámil ukončenie nájmu a nebytový priestor odovzdal, pričom počas výpovednej lehoty ho ani fakticky neužíva a nečerpá žiadne plnenia.

- **schváliť**

Hlasovanie : za 5, zdržal sa 0, proti 0, nehlasoval 0

Spracoval: Mgr. Naďa Rybáriková
konateľ
Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

.....

Predkladá: Mgr. Naďa Rybáriková
konateľ
Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

.....

V Piešťanoch, 05.12.2025

Dôvodová správa

Mesto Piešťany je vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ul. Námestie slobody 1714/2 v Piešťanoch, zapísaného v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany, v LV č. 8349 pre obec a k. ú. Piešťany.

Mesto Piešťany uzavrelo s Bytovým podnikom Piešťany, s.r.o. Komisionársku zmluvu č. 1292010 na základe ktorej Bytový podnik Piešťany, s.r.o. vykonáva správu predmetného nebytového priestoru.

Na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej Bytovým podnikom Piešťany, s.r.o., ako správcom nebytového priestoru vo vlastníctve Mesta Piešťany, bol za víťaza určený Juraj Románek ml., s miestom podnikania Vážska 3567/23, Piešťany.

Na základe uvedenej skutočnosti bola medzi zmluvnými stranami uzatvorená zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024, účinná od 01.07.2024, na dobu neurčitú. Predmetom zmluvy bol prenájom nebytového priestoru, na účel gastro prevádzky Kaviareň – Bistro. Mesačné nájomné bolo stanovené vo výške 2 530,04 €, pričom nájomca zároveň zložil finančnú zábezpeku v rovnakej výške. Zároveň bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté, že výška nájomného sa bude každoročne upravovať o mieru inflácie podľa údajov zverejnených Štatistickým úradom SR.

Predmetný nebytový priestor sa od účinnosti zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024 nachádzal v objektívne nespôsobilom technickom stave na dohodnuté užívanie, a to z dôvodu:

- preukázaného havarijného stavu fasády bytového domu, kde došlo k odpadávaniu omietky a tehál, čo bezprostredne ohrozovalo bezpečnosť osôb;
- následných prebiehajúcich stavebných prác, ktoré znemožňovali bezpečné užívanie nebytového priestoru.

Nájomca v dôsledku uvedeného nemohol užívať nebytový priestor na dohodnutý účel. Tento stav nebol spôsobený zavinením nájomcu, ale bol následkom externých technických prekážok na strane prenajímateľa a vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu.

Dňa 10.09.2024 nájomca písomne požiadal o pozastavenie povinnosti platiť nájomné do odstránenia prekážky. Keďže do 06.10.2025 nebola odstránená prekážka znemožňujúca užívanie predmetu nájmu, nájomca k tomuto dňu doručil výpoveď nájomnej zmluvy č. 2/U/2024. Počas celej doby trvania nájmu nevznikol nájomcovi žiadny hospodársky prospech ani právny nárok na protiplnenie.

Právne a zmluvné vyhodnotenie

Počas celej doby od účinnosti zmluvy až po uplynutie výpovednej lehoty:

- neboli naplnené podmienky pre začatie faktického užívania nebytového priestoru nájomcom,
- neexistovalo zavinenie na strane nájomcu,
- nedošlo k naplneniu účelu nájmu definovaného v zmluve,
- ani k čerpaniu žiadnych služieb zo strany nájomcu.

Tento stav, zodpovedajúci objektívnej nemožnosti plnenia zo strany prenajímateľa, zakladá dôvodné uplatnenie odpustenia nájomného a zároveň vrátenie zábezpeky, v súlade:

- so zásadou predídania bezdôvodného obohatenia,
- s princípom rovnosti zmluvných strán.

V tejto súvislosti možno poukázať aj na subsidiárnu aplikovateľnosť vybraných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, najmä § 673 a § 675. Podľa § 673 nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom. Uvedené ustanovenie reflektuje základný princíp synallagmatickej povahy nájomného vzťahu – teda viazanosť plnenia a protiplnenia. Rovnako aj § 675, ktorý upravuje lehotu na uplatnenie práva na odpustenie alebo zľavu z nájomného, možno považovať za aplikovateľný ako subsidiárnu normu pre prípady, v ktorých nájomca objektívne nemôže užívať predmet nájmu a bez zbytočného odkladu svoje právo uplatní. V predmetnom prípade nájomca toto právo uplatnil riadne a včas, čím vzniká legitímny právny základ pre odpustenie nájomného za obdobie, počas ktorého nebolo možné prenajať priestor užívať.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Mestskému zastupiteľstvu mesta Piešťany sa navrhuje:

- schváliť odpustenie nájomného za obdobie od 01.07.2024 do 31.01.2026 v celkovej sume 48 920,84 € (7/2024 – 1/2025 – 7 × 2 530,04 €; 2/2025 – 1/2026 – 12 x 2 600,88 €)),
- schváliť vrátenie finančnej zábezpeky vo výške 2 530,04 €,
- čím celková suma predstavuje 51 450,88 €.

ODPIS

Notárska zápisnica

napísaná JUDr. Jozefom Kolárikom, PhD., notárskym kandidátom povereným JUDr. Ivetou Vaškovou, notárom so sídlom v Trnave, dňa 03.07.2024, slovami tretieho júla dvetisícdvadsaťštyri v notárskej kancelárii v Trnave, Trojičné námestie 8/A, JUDr. Ivety Vaškovej, notára so sídlom v Trnave.-----

--- Predo mňa, JUDr. Jozefa Kolárika, PhD., notárskeho kandidáta povereného JUDr. Ivetou Vaškovou, notárom so sídlom v Trnave, dostavil sa účastník:-----

--- Juraj Románek, rodné priezvisko _____ narodený _____ rodné číslo _____
trvale bytom _____ druh a číslo preukazu totožnosti: _____

občiansky preukaz _____, podnikajúci pod obchodným menom Juraj Románek ml.,
s miestom podnikania 921 01 Piešťany, Vážska 3567/23, IČO: 34 217 461, registrovaný na
Okresnom úrade v Piešťanoch, číslo živnostenského registra: 204-6979,-----

--- ďalej v texte tejto notárskej zápisnice len ako „povinná osoba“ v príslušnom gramatickom
páde,-----

--- Účastník ma požiadal, aby som podľa ustanovenia § 46 Zák. č. 323/1992 Zb. (Notársky
poriadok) v znení jeho noviel do notárskej zápisnice spísala toto:-----

----- V Y H L Á S E N I E -----

----- o súhlase s exekúciou a vykonateľnosťou-----

----- notárskej zápisnice podľa § 45 ods. 2 písm. c)-----

----- zákona č. 233/95 Z.z. - Exekučného poriadku v znení neskorších predpisov -----

I.

--- Povinná osoba v y h l a s u j e, že dňa 03.07.2024 ako nájomca uzatvorila s Mestom
Piešťany, so sídlom Námestie SNP č. 1475/3, 921 45 Piešťany, IČO: 00 612 031, zastúpeným
Bytovým podnikom Piešťany, s.r.o., so sídlom Školská 19, 921 01 Piešťany, IČO: 36 232 700,
zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo 11528/T,
ako prenajímateľom (v ďalšom texte tejto notárskej zápisnice len ako oprávnená osoba alebo
prenajímateľ), zastúpeným konateľom obchodnej spoločnosti Bytový podnik Piešťany, s.r.o.,
Ing. Viliamom Hubinským, CSc., Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024 uzavretú
v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov (ďalej len „Zmluva“).-----

--- Zmluva je neoddeliteľnou súčasťou tejto notárskej zápisnice ako jej príloha č. 1.-----

--- Podľa článku II. Zmluvy, Predmet zmluvy, -----

--- 2.1. Mesto Piešťany je vlastníkom nebytového priestoru v podiele 1/1 nachádzajúceho sa
na prízemí bytového domu na ul. Námestie slobody 1714/2 v Piešťanoch, postaveného na
pozemku parcely reg. „C“ KN parc. č. 6540, zapísaného v katastri nehmuteľností katastrálneho
odboru Okresného úradu Piešťany, v LV č. 8349 pre obec a k. ú. Piešťany. Prenajímateľ
vykonáva správu nebytového priestoru v zmysle Komisionárskej zmluvy č. 1292108, ktorá ho
opravňuje v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Piešťany nebytový priestor
prenajímať.-----

--- 2.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s uznesením MsZ
mesta Piešťany č. 57/2024 zo dňa 25.04.2024, nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí

Druhá strana

bytového domu na ul. Námestie slobody 1714/2 v Piešťanoch.

--- 2.3. Prenechaný nebytový priestor je o výmere 57,61 m² a pozostáva z miestností uvedených v pôdoryse – nebytový priestor č. 2, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

--- 2.4. Nájomca vyhlasuje, že technický stav nebytového priestoru uvedeného v bodoch 2.1. 2.2. a 2.3 tohto článku mu je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy z osobnej prehliadky dobre známy a vyhlasuje, že nepožaduje od prenajímateľa žiadne opravy na predmete zmluvy, kompenzácie ani zľavu z nájomného.

--- Podľa článku III. Zmluvy, Účel nájmu,

--- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výhradne za účelom gastro prevádzky Kaviareň – Bistro.

--- Podľa článku IV. Zmluvy, Doba nájmu,

--- 4.1. Táto zmluva je uzavretá na dobu neurčitú, od 01.07.2024.

--- Podľa článku V. Zmluvy, Nájomné,

--- 5.1. Ročné nájomné za nebytový priestor je zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a na základe ponuky víťazného uchádzača verejnej obchodnej súťaže vo výške 527 €/m²/rok, t. j. 30 360,47 € (slovom päťstodvadsaťsedem eur/m²/rok).

--- 5.2. V cene nájmu podľa bodu 5.1 tohto článku zmluvy nie je obsiahnutá dodávka elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu a ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené služby a náklady je povinný znášať nájomca a budú riešené samostatnými zmluvami uzavretými medzi dodávateľmi služieb a nájomcom.

--- 5.3. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v bode 5.1 tejto zmluvy v mesačných splátkach, vždy do 5. toho dňa príslušného mesiaca vo výške 2 530,04 EUR na bankový účet vedený v Československej obchodnej banke, a. s., číslo účtu IBAN: SK33 1200 0000 0000 0000 0000 s uvedením variabilného symbolu

--- 5.4. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné za podmienok uvedených v bode 5.3. tejto zmluvy už bez vystavovania faktúr prenajímateľom.

--- 5.5. Prenajímateľ oznámil správcovi dane, že nájomné za nebytový priestor nebude v zmysle ust. § 38 ods.3) zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zdaňovať daňou z pridanej hodnoty. Toto ustanovenie sa netýka ostatných platieb súvisiacich s nájmom nebytového priestoru.

--- 5.6. Prenajímateľ upozorňuje, že dodávky elektrickej energie, vody a ostatných služieb poskytovaných prostredníctvom tretích osôb sa riadia konkrétnymi zmluvami o dodávke a pripojení. Za prípadné problémy a vzniknuté škody prenajímateľ nezodpovedá a nájomca nebude brať na zodpovednosť prenajímateľa, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy.

--- 5.7. Výška nájomného bude každoročne upravovaná na základe uplatnenia priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci kalendárny rok oznamovaného Štatistickým úradom SR, a to tak, že výška nájomného sa každoročne upraví pripočítaním súčinnu priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci rok a základného dohodnutého nájomného, k nájomnému za predchádzajúci rok. V prípade deflácie sa výška nájomného o jej hodnotu neupravuje.

--- 5.8 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške jednomesačného dohodnutého nájomného, t. j. 2 530,04 EUR. Nájomca je povinný finančnú zábezpeku uhradiť do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy na účet prenajímateľa:

--- č. účtu v tvare IBAN: SK

--- spolu s uvedením variabilného symbolu: VS: 1

--- Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku v prípade:

Tretia strana-----

---i) dlžného nájomného a zálohových úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru,

--- ii) prislúchajúcich úrokov z omeškania,-----

--- iii) zmluvných pokút,-----

--- iv) prípadných akýchkoľvek škôd na predmete nájmu spôsobených činnosťou nájomcu a/alebo tretích osôb, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu, a to aj škôd voči tretím osobám v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.-----

--- Uvedení finančnú zábezpeku zloží nájomca na účet prenajímateľa na celé obdobie nájmu, a túto je v prípade spotrebovania časti pravidelne doplňať tak, aby finančná zábezpeka bola stále vo výške dojednaného jednomesačného nájomného. Nedodržanie tohto ustanovenia je dôvodom (oprávnením prenajímateľa) na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa, nakoľko uvedené bude považované za podstatné porušenie zmluvy. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Prenajímateľ uvoľní nájomcom poskytnutú finančnú zábezpeku nájomcovi po skončení nájomného vzťahu, avšak až na základe písomnej výzvy nájomcu o jej uvoľnenie doručenej riadne a preukázateľne prenajímateľovi a zároveň až po uplatnení všetkých prípadných platných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, a to najneskôr v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcu.-----

--- 5.14. Nájomca je povinný do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy podpísať aj notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú zo zmluvy o nájme nebytového priestoru a použitím notárskej zápisnice ako exekučného titulu - konkrétne nájomca súhlasí s vykonateľnosťou svojho záväzku vypratať a odovzdať predmet nájmu v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu z dôvodu ukončenia nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou alebo v dôsledku zániku nájmu odstúpením od zmluvy a súhlasí s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru a zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru spolu s ich prislúšenstvom v deň ukončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote podľa prvej vety tohto bodu zmluvy. V prípade, že tak nájomca neučiní, zmluva o nájme nebytového priestoru nenadobudne účinnosť a prenajímateľ od nej odstúpi.-----

--- Podľa článku VI. Zmluvy, Údržba a opravy nebytového priestoru,-----

--- 6.1. Nájomca nesie na svoje náklady bežnú údržbu a opravy spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru. V prípade, že nájomca nebude na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu, opravy potrebné na prevádzkovanie predmetu nájmu, vznikne mu povinnosť uhradiť prenajímateľovi v plnej výške skutočne preukázateľne vynaložené náklady súvisiace s ich vykonaním do 30 dní od splatnosti faktúry doručenej nájomcovi od prenajímateľa. V opačnom prípade má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.-----

--- 6.2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv a zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet zmluvy (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.-----

--- 6.3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu ani akékoľvek investície, alebo akékoľvek technické zhodnotenie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný ku každej žiadosti o schválenie stavebnej úpravy alebo inej zmeny predložiť príslušnú dokumentáciu s rozpočtom, pokiaľ pôjde o investíciu alebo technické zhodnotenie, ktoré si vyžaduje vypracovanie potrebnej

Štvrtá strana

dokumentácie. Akékoľvek prenajímateľom povolené úpravy alebo iné zmeny predmetu nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

--- 6.4. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

--- 6.5. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu, sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný zaplatiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytovom priestore, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytového priestoru zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytového priestoru do pôvodného stavu. V takomto prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu usporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.

--- Podľa článku VII. Zmluvy, Ukončenie nájmu,

--- 7.1. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:

--- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,

--- b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ust. §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

--- c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v tejto zmluve,

--- 7.2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

--- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou, najmä ak:

--- a) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,

--- b) nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo s úhradou zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, alebo s úhradou platby nedoplatku podľa vyúčtovania služieb,

--- c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo dá nebytový priestor alebo jeho časť do výpožičky alebo do iného užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,

--- d) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je uvedený v čl. III. tejto zmluvy,

--- e) nájomca vykonal akékoľvek úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

--- f) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

--- V prípade odstúpenia od zmluvy podľa tohto bodu alebo tejto zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného odstúpenia prenajímateľa od zmluvy nájomcovi.

--- 7.4. Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi a to vypratáný, čistý, v dobrom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na zmluvnými stranami dohodnuté opravy, resp. úpravy. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru vyhotovia a podpíšu zmluvné strany písomný protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom.

--- 7.5. Vrátenie predmetu zmluvy sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti aj všetky kľúče od predmetu nájmu a obe zmluvné strany podpísali písomný protokol, v opačnom prípade sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR (slovom: päťdesiat EUR) za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu zmluvy. Býva

Piatá strana-----

nájomca, takto už bez právneho titulu užívajúci predmet zmluvy uvedený v čl. II. tejto zmluvy, má povinnosť túto zmluvnú pokutu zaplatiť prenajímateľovi, a to v lehote do 10 dní od doručenia jej písomného vyčíslenia.-----

--- Podľa článku VIII. Zmluvy, Sankcie,-----

--- 8.1. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru alebo nedoplatok z vyúčtovania v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z.-----

--- Podľa článku IX. Zmluvy, Ostatné dohovory účastníkov zmluvy,-----

--- 9.1. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.-----

--- 9.1.1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po nahlásení prenajímateľa alebo jeho zástupcu o vzniku havárie v bytovom dome, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k rozvodným systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu.-----

--- 9.2. Nájomca je povinný dodržiavať účinné nariadenia Mesta Piešťany a všeobecne záväzné právne normy.-----

--- 9.3. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými 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. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete zmluvy a za ne v plnej miere zodpovedať.---

--- 9.4. Nájomca je povinný udržiavať na predmete zmluvy poriadok a čistotu na vlastné náklady.-----

--- 9.5. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za majetok nachádzajúci sa v čase trvania nájmu v predmete zmluvy. Ďalej nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá žiadnym spôsobom a v žiadnom rozsahu za škody, ktoré vzniknú tretím osobám a na ich majetku v predmete zmluvy alebo ktoré vzniknú na predmete nájmu ako dôsledok vandalizmu tretích osôb.-----

--- 9.6. Nájomca sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi a v stanovených lehotách zabezpečiť na vlastné náklady výkon všetkých pravidelných revízií, odborných prehliadok a skúšok potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu predmetu nájmu, a to revízie, odborné prehliadky a skúšky tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu a nachádzajú sa v predmete nájmu, a zároveň sa ukladá povinnosť vykonávať revízie elektrických

Šiesta strana-----

inštalácií a rozvádzačov v celom predmete nájmu. Ak nájomca nemá v predmete činnosti poskytované takýchto činností, zaväzuje sa obstarat' splnenie uvedených zákonných povinností tretími odborne spôsobilými osobami. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady odstrániť vady a nedostatky v predmete nájmu na základe zistení revízií a kontrol vykonaných nájomcom alebo tretími osobami v zmysle osobitných predpisov bez zbytočného odkladu po doručení správ a protokolov.-----

--- Podľa článku X. Zmluvy, Záverečné ustanovenia,-----

--- 10.1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.-----

--- 10.2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.-----

--- 10.3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňa 01.07.2024, po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, za podmienky, že nájomca do tohto termínu predloží notársku zápisnicu v zmysle čl. VII. bod 5.14. tejto zmluvy. V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.-----

--- 10.4. Nájomca alebo dotknutá osoba berie na vedomie, že prenajímateľ ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy a nájomcom poskytnuté prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia zmluvy o nájme nebytového priestoru. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.-----

--- 10.5. Táto zmluva bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znaku súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.-----

--- 10.6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia dva rovnopisy.-----

--- Príloha č. 1 pôdorys - nebytový priestor č. 2-----

--- Príloha č. 2 predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru-----

--- Príloha č. 3 notárska zápisnica-----

II.

--- Povinná osoba vyhlásuje, že sa oboznámila so Zmluvou, súhlasí s podmienkami v nich uvedenými a zaväzuje sa splniť všetky záväzky spôsobom dohodnutým v Zmluve a

v zmysle platných právnych predpisov.

III.

--- Povinná osoba v y h l a s u j e, že v prípade nesplnenia záväzkov jej vyplývajúcich zo Zmluvy a jej príloh a z platných právnych predpisov, t.j. v prípade neplatenia nájomu a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru a nezaplatenia všetkých splatných pohľadávok oprávnenej osoby voči povinnej osobe vzniknuté na základe Zmluvy, spolu s ich príslušenstvom v deň ukončenia nájomu výslovne v y h l a s u j e, že súhlasí s tým, aby prenájomateľ – oprávnená osoba, exekučne vymáhala túto svoju pohľadávku voči povinnej osobe alebo jej nesplatení časť, spolu s úrokom z omeškania spojeným s omeškaním povinnej osoby s platbami podľa Zmluvy, a to z celého majetku povinnej osoby, najmä hmotného, nehmotného majetku, práv, pohľadávok a iných majetkových hodnôt patriacich povinnej osobe, postupom podľa § 45 ods. 2 písm. c) zák. č. 233/1995 Z.z. v znení jeho noviel (Exekučný poriadok) a ďalej vyhlasuje, že v uvedenom prípade povinná osoba súhlasí s vykonateľnosťou tejto notárskej zápisnice na celý majetok povinnej osoby, najmä hmotný majetok, nehmotný majetok, práva, pohľadávky a iné majetkové hodnoty patriace povinnej osobe, podľa § 45 ods. 2 písm. c) zák. č. 233/1995 Z.z. v znení jeho noviel.-----

IV.

--- Povinná osoba v y h l a s u j e, že v prípade skončenia nájmu, ak ako nájomca nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu, teda nebytový priestor bližšie špecifikovaný v Článku II. Zmluvy, Predmet zmluvy a v prílohách k Zmluve, oprávnenej osobe najneskôr v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu z dôvodu ukončenia nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou alebo v dôsledku zániku nájmu odstúpením od Zmluvy, čím poruší svoje záväzky vyplývajúce zo Zmluvy a jej príloh a platných právnych predpisov, výslovne vyhlasuje, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala exekučným titulom podľa § 45 ods. 2 písm. c) Zák.č. 233/95 Z.z. (Exekučný poriadok) v znení jeho noviel v spojení s ustanovením § 181 uvedeného zákona – vypratáním predmetu nájmu, teda nebytového priestoru bližšie špecifikovaného v Článku II. Zmluvy, Predmet zmluvy a v prílohách k Zmluve, na náklady povinnej osoby a v uvedenom prípade povinná osoba súhlasí s vykonateľnosťou tejto notárskej zápisnice postupom podľa § 45 ods. 2 písm. c) Zák.č. 233/95 Z.z. (Exekučný poriadok) v znení jeho noviel v spojení s ustanovením § 181 uvedeného zákona.-----

-4-

--- Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že:

--- oprávnenou osobou je: Mesto Piešťany, so sídlom Námestie SNP č. 1475/3, 921 45 Piešťany, IČO: 00 612 031, zastúpené Bytovým podnikom Piešťany, s.r.o., so sídlom Školská 19, 921 01 Piešťany, IČO: 36 232 700, zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo 11528/T.-----

--- povinnou osobou je: Juraj Románek, rodné priezvisko 1 narodený .
rodné číslo , trvale bytom 1 , podnikajúci pod obchodným
menom Juraj Románek ml., s miestom podnikania 921 01 Piešťany, Vážska 3567/23, IČO:
34 217 461, registrovaný na Okresnom úrade v Piešťanoch, číslo živnostenského registra: 204-
6979-----

--- **právny záväzok povinnej osoby:** peňažné plnenie vo výške a čase bližšie popísané v Zmluve a jej prílohách a v prípade skončenia nájmu z dôvodu ukončenia nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou alebo v dôsledku zániku nájmu odstúpením od Zmluvy najneskôr v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu vypratať a odovzdať nebytový priestor bližšie špecifikovaný v Článku II. Zmluvy, Predmet zmluvy a v prílohách k Zmluve oprávnenej osobe.-----

--- právny dôvod: Zmluva a platné právne predpisy.

Ósma strana-----

--- predmet a čas plnenia: bližšie popísané vyššie,-----
--- súhlas povinnej osoby s exekúciou a s vykonateľnosťou: bližšie popísané v bodoch III. a IV. tejto notárskej zápisnice.-----

VI.-----

--- Účastník tejto notárskej zápisnice vyhlasuje, že bol oboznámený s výškou poistného krytia notára, ako aj s poisťovňou, v ktorej je poistený pre prípad škody v súvislosti s vyhotovením notárskej zápisnice.-----

--- Účastník tejto notárskej zápisnice súhlasí a zároveň splnomocňuje notára, JUDr. Ivetu Vaškovú, aby v prípade potreby vykonala formou doložky opravu chýb v písaní, v počítaní alebo iných zrejmých nesprávností tejto notárskej zápisnice.-----

--- Účastník tejto notárskej zápisnice vyhlasuje, že bol pred spísaním tejto notárskej zápisnice informovaný v zmysle § 95 ods. 2 zákona č. 323/1992 Zb. v znení neskorších predpisov o odmene notára, ktorá bude vyúčtovaná v zmysle platných právnych predpisov.-----

--- O tom som túto notársku zápisnicu napísal, prítomnému účastníkovi vysvetlil, ktorý vyhlásil, že jej obsahu porozumel. Notárska zápisnica bola po prečítaní prítomným účastníkom schválená a na znak jeho súhlasu, že jej obsah sa doslovne zhoduje s jeho slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne prejavenu vôľou a na znak toho, že vyhlásenia uvedené v tejto notárskej zápisnici neurobil v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a že táto nie je v rozpore s dobrými mravmi, ním dnešného dňa predom mnou vlastnoručne podpísaná.-----

--- Notárska zápisnica podpísaná dňa 03.07.2024, slovami tretieho júla dvetisícdvadsaťštyri v notárskej kancelárii v Trnave, Trojičné námestie 8/A, JUDr. Ivety Vaškovej, notára so sídlom v Trnave.-----

--- Účastník:-----

--- Juraj Románek, v.r., JUDr. Jozef Kolárik, PhD., notársky kandidát poverený JUDr. Ivetou Vaškovou, notárom so sídlom v Trnave, v.r., od tlačok úradnej pečiatky s obsahom JUDr. Iveta Vašková, notár, štátny znak Slovenskej republiky, číselné označenie 8, Trnava.-----

--- O s v e d ě u j e m, že tento odpis notárskej zápisnice doslovne súhlasí s prvopisom notárskej zápisnice spísaným dňa 03.07.2024, slovami tretieho júla dvetisícdvadsaťštyri, JUDr. Jozefom Kolárikom, PhD., notárskym kandidátom povereným JUDr. Ivetou Vaškovou, notárom so sídlom v Trnave, Trojičné námestie 8/A, ktorý je uložený v Zbierke notárskych zápisníc na Notárskom úrade v Trnave, Trojičné námestie 8/A, u notára JUDr. Ivety Vaškovej, pod spisovou značkou N 212/2024, NZ 20846/2024, a ktorý bol registrovaný v Notárskom centrálnom registri listín pod spisovou značkou NCRLs 21456/2024.-----

--- Trnava dňa 03.07.2024, slovami tretieho júla dvetisícdvadsaťštyri.-----



JUDr. Jozef Kolárik, PhD.,
notársky kandidát
poverený JUDr. Ivetou Vaškovou
notárom so sídlom v Trnave

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 2/U/2024

uzavretá

v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Mesto Piešťany

sídlo: Námestie SNP č. 1475/3, 921 45 Piešťany

v jeho mene konajúci: Mgr. Peter Jančovič, PhD. - primátor

IČO: 00612031

DIČ: 2020537893

Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru a je na základe
komisionárskej zmluvy č. 1292108:

zastúpený

Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

sídlo: Školská 19, 921 01 Piešťany

štatutárny orgán: Ing. Viliam Hubinský, CSc., konateľ

IČO: 36 232 700

IČ DPH: SK2020170031

Bankové spojenie: !

IBAN:

BIC: GIBASKBX

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava

oddiel: Sro, vložka č.: 11528/T

(ďalej prenájomca)

a

NÁJOMCA:

Juraj Románek ml.

miesto podnikania: Vážska 3567/23, 921 01 Piešťany

štatutárny orgán: Juraj Románek

IČO: 34 217 461

zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Piešťany

číslo živ. reg. 204-6979

(ďalej nájomca)

II.

Predmet zmluvy

2.1. Mesto Piešťany je vlastníkom nebytového priestoru v podiele 1/1 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ul. Námestie slobody 1714/2 v Piešťanoch, postaveného na pozemku parcely reg. „C“ KN parc. č. 6540, zapísaného v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany, v LV č. 8349 pre obec a k. ú. Piešťany. Prenajímateľ

vykonáva správu nebytového priestoru v zmysle Komisionárskej zmluvy č. 1292108, ktorá ho oprávňuje v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Piešťany nebytový priestor prenajímať.

2.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s uznesením MsZ mesta Piešťany č. 57/2024 zo dňa 25.04.2024, nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ul. Námestie slobody 1714/2 v Piešťanoch.

2.3. Prenechaný nebytový priestor je o výmere 57,61 m² a pozostáva z miestností uvedených v pôdoryse – nebytový priestor č. 2, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

2.4. Nájomca vyhlasuje, že technický stav nebytového priestoru uvedeného v bodoch 2.1. 2.2. a 2.3 tohto článku mu je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy z osobnej prehliadky dobre známy a vyhlasuje, že nepožaduje od prenajímateľa žiadne opravy na predmete zmluvy, kompenzácie ani zľavu z nájomného.

III.

Účel nájmu

3.1 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výhradne za účelom gastro prevádzky Kaviareň – Bistro.

IV.

Doba nájmu

4.1. Táto zmluva je uzavretá na dobu neurčitú, od 01.07.2024.

V.

Nájomné

5.1. Ročné nájomné za nebytový priestor je zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a na základe ponuky víťazného uchádzača verejnej obchodnej súťaže vo výške 527 €/m²/rok, t. j. 30 360,47 € (slovom päťstodvadsaťsedem eur/m²/rok).

5.2. V cene nájmu podľa bodu 5.1 tohto článku zmluvy nie je obsiahnutá dodávka elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu a ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené služby a náklady je povinný znášať nájomca a budú riešené samostatnými zmluvami uzavretými medzi dodávateľmi služieb a nájomcom.

5.3. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v bode 5.1 tejto zmluvy v mesačných splátkach, vždy do 5.teho dňa príslušného mesiaca vo výške 2 530,04 EUR na

bankový účet vedený v Československej obchodnej banke, a. s., číslo účtu
IBAN: SK53 s uvedením variabilného symbolu

5.4. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné za podmienok uvedených v bode 5.3. tejto zmluvy už bez vystavovania faktúr prenajímateľom.

5.5. Prenajímateľ oznámil správcovi dane, že nájomné za nebytový priestor nebude v zmysle ust. § 38 ods.3) zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zdaňovať daňou z pridanej hodnoty. Toto ustanovenie sa netýka ostatných platieb súvisiacich s nájomom nebytového priestoru.

5.6. Prenajímateľ upozorňuje, že dodávky elektrickej energie, vody a ostatných služieb poskytovaných prostredníctvom tretích osôb sa riadia konkrétnymi zmluvami o dodávke a pripojení. Za prípadné problémy a vzniknuté škody prenajímateľ nezodpovedá a nájomca nebude brať na zodpovednosť prenajímateľa, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy.

5.7. Výška nájomného bude každoročne upravovaná na základe uplatnenia priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci kalendárny rok oznamovaného Štatistickým úradom SR, a to tak, že výška nájomného sa každoročne upraví pripočítaním súčinnu priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci rok a základného dohodnutého nájomného, k nájomnému za predchádzajúci rok. V prípade deflácie sa výška nájomného o jej hodnotu neupravuje.

5.8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške jednomesačného dohodnutého nájomného, t. j. 2 530,04 EUR. Nájomca je povinný finančnú zábezpeku uhradiť do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy na účet prenajímateľa:

č. účtu v tvare IBAN:
spolu s uvedením variabilného symbolu:

Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku v prípade:

- i) dlžného nájomného a zálohových úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
- ii) prislúchajúcich úrokov z omeškania,
- iii) zmluvných pokút,
- iv) prípadných akýchkoľvek škôd na predmete nájmu spôsobených činnosťou nájomcu a/alebo tretích osôb, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu, a to aj škôd voči tretím osobám v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

Uvedenú finančnú zábezpeku zloží nájomca na účet prenajímateľa na celé obdobie nájmu, a túto je v prípade spotrebovania časti pravidelne dopĺňať tak, aby finančná zábezpeka bola stále vo výške dojednaného jednomesačného nájomného. Nedodržanie tohto ustanovenia je dôvodom (oprávnením prenajímateľa) na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa, nakoľko uvedené bude považované za podstatné porušenie zmluvy. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Prenajímateľ uvoľní nájomcom poskytnutú finančnú zábezpeku nájomcovi po skončení nájomného vzťahu, avšak až na základe písomnej výzvy

nájomcu o jej uvoľnenie doručenej riadne a preukázateľne prenajímateľovi a zároveň až po uplatnení všetkých prípadných platných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, a to najneskôr v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcu.

5.14. Nájomca je povinný do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy podpísať aj notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú zo zmluvy o nájme nebytového priestoru a použitím notárskej zápisnice ako exekučného titulu - konkrétne nájomca súhlasí s vykonateľnosťou svojho záväzku vypratať a odovzdať predmet nájmu v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu z dôvodu ukončenia nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou alebo v dôsledku zániku nájmu odstúpením od zmluvy a súhlasí s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru spolu s ich príslušenstvom v deň ukončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote podľa prvej vety tohto bodu zmluvy. V prípade, že tak nájomca neučiní, zmluva o nájme nebytového priestoru nenadobudne účinnosť a prenajímateľ od nej odstúpi.

VI.

Údržba a opravy nebytového priestoru

6.1. Nájomca nesie na svoje náklady bežnú údržbu a opravy spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru. V prípade, že nájomca nebude na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu, opravy potrebné na prevádzkovanie predmetu nájmu, vznikne mu povinnosť uhradiť prenajímateľovi v plnej výške skutočne preukázateľne vynaložené náklady súvisiace s ich vykonaním do 30 dní od splatnosti faktúry doručenej nájomcovi od prenajímateľa. V opačnom prípade má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.

6.2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv a zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet zmluvy (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

6.3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu ani akékoľvek investície, alebo akékoľvek technické zhodnotenie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný ku každej žiadosti o schválenie stavebnej úpravy alebo inej zmeny predložiť príslušnú dokumentáciu s rozpočtom, pokiaľ pôjde o investíciu alebo technické zhodnotenie, ktoré si vyžaduje vypracovanie potrebnej dokumentácie. Akékoľvek prenajímateľom povolené úpravy alebo iné zmeny predmetu nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

6.4. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

6.5. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu, sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný zaplatiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytovom priestore, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytového priestoru zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytového priestoru do pôvodného stavu. V takomto prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu usporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.

VII. Ukončenie nájmu

7.1. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
- b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ust. §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

7.2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou, najmä ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo s úhradou zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, alebo s úhradou platby nedoplatku podľa vyúčtovania služieb,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo dá nebytový priestor alebo jeho časť do výpožičky alebo do iného užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je uvedený v čl. III. tejto zmluvy,
 - e) nájomca vykonal akékoľvek úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
- V prípade odstúpenia od zmluvy podľa tohto bodu alebo tejto zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného odstúpenia prenajímateľa od zmluvy nájomcovi.

7.4. Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi a to vypratáný, čistý, v dobrom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím

na zmluvnými stranami dohodnuté opravy, resp. úpravy. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru vyhotovia a podpíšu zmluvné strany písomný protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom.

7.5. Vrátenie predmetu zmluvy sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti aj všetky kľúče od predmetu nájmu a obe zmluvné strany podpísali písomný protokol, v opačnom prípade sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat EUR) za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu zmluvy. Bývalý nájomca, takto už bez právneho titulu užívajúci predmet zmluvy uvedený v čl. II. tejto zmluvy, má povinnosť túto zmluvnú pokutu zaplatiť prenajímateľovi, a to v lehote do 10 dní od doručenia jej písomného vyčíslenia.

VIII.

Sankcie

8.1. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru alebo nedoplatok z vyúčtovania v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z.

IX.

Ostatné dohovory účastníkov zmluvy

9.1. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.

9.1.1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po nahlásení prenajímateľa alebo jeho zástupcu o vzniku havárie v bytovom dome, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k rozvodným systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu.

9.2. Nájomca je povinný dodržiavať účinné nariadenia Mesta Piešťany a všeobecne záväzné právne normy.

9.3. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými 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. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete zmluvy a za ne v plnej miere zodpovedať.

9.4. Nájomca je povinný udržiavať na predmete zmluvy poriadok a čistotu na vlastné náklady.

9.5. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za majetok nachádzajúci sa v čase trvania nájmu v predmete zmluvy. Ďalej nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá žiadnym spôsobom a v žiadnom rozsahu za škody, ktoré vzniknú tretím osobám a na ich majetku v predmete zmluvy alebo ktoré vzniknú na predmete nájmu ako dôsledok vandalizmu tretích osôb.

9.6. Nájomca sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi a v stanovených lehotách zabezpečiť na vlastné náklady výkon všetkých pravidelných revízií, odborných prehliadok a skúšok potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu predmetu nájmu, a to revízie, odborné prehliadky a skúšky tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu a nachádzajú sa v predmete nájmu, a zároveň sa ukladá povinnosť vykonávať revízie elektrických inštalácií a rozvádzačov v celom predmete nájmu. Ak nájomca nemá v predmete činnosti poskytovanie takýchto činností, zaväzuje sa obstaráť splnenie uvedených zákonných povinností tretími odborne spôsobilými osobami. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady odstrániť vady a nedostatky v predmete nájmu na základe zistení revízií a kontrol vykonaných nájomcom alebo tretími osobami v zmysle osobitných predpisov bez zbytočného odkladu po doručení správ a protokolov.

X.

Záverečné ustanovenia

10.1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

10.2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

10.3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.2 Občianskeho zákonníka dňa 01.07.2024, po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, za podmienky, že nájomca do tohto termínu

predloží notársku zápisnicu v zmysle čl. VII. bod 5.14. tejto zmluvy. V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.

10.4. Nájomca alebo dotknutá osoba berie na vedomie, že prenajímateľ ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy a nájomcom poskytnuté prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia zmluvy o nájme nebytového priestoru. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

10.5. Táto zmluva bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znaku súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

10.6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia dva rovnopisy.

Príloha č. 1 pôdorys – nebytový priestor č. 2

Príloha č. 2 predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru

Príloha č. 3 notárska zápisnica

Piešťany, dňa 3.7.2024

Prenajímateľ

Nájomca

Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
Školská 19, 921 01 Piešťany

/


Mesto Piešťany
v zast.


Júraj Románek ml.

Ing. Viliam Hubinský, CSc. - konateľ
Bytový podnik Piešťany, s.r.o

Architectural floor plan of a building. The plan includes the following rooms and dimensions:

- predajňa** (Sales Hall): 365 x 355
- kuchňa** (Kitchen): 105 x 113
- WC** (Toilet): 153 x 90
- chodba** (Corridor): 225
- Staircase**: 230 x 210
- Windows**: 50/215, 50/135, 45/210
- Other dimensions**: 200, 310, 350, 395, 340, 215, 45, 40

A north arrow is located in the upper right corner.



Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
Košická 19
21 01 Piešťany

IČO: 36232700, DIČ: 2020170031, IČ DPH: SK2020170031
Súdný súd Trnava, Obchodný register, v. č. 11528/T

IČO: 34217461	DIČ: 1020869696	IČ DPH: SK1020869696
Meno	Juraj Románek ml.	
Adresa priestoru	Nám. Slobody 1714/2, 921 01 Piešťany	
Počet miestn. v NP	1,0	Plocha pre FPÚaO 58,00 m ²
Počet osôb		Podlahová plocha 57,61 m ²
Č. priest.	93	

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE NP PLATNÝ K 1.7.2024

Juraj Románek ml.
Vážska 3567/23
921 01 Piešťany

Suma na úhradu Variabilný symbol
2 530,04 €

Uhradiť na účet

Dátum splatnosti k 5. dňu príslušného mesiaca

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA

PREDPIS OD 1.7.2024
(€)

kl.nájomné
Mesačná zálohová úhrada celkom

2 530,04

2 530,04

V svojich platbách uvádzajte **v ž d y** VARIABILNÝ SYMBOL.



PAY by square

Bankové hodiny

Prázdne	7.00 - 11.30	12.00 - 15.00
Prázdne	7.00 - 11.30	12.00 - 17.00
Prázdne	7.00 - 11.30	



POSCHODOCH.sk
Bývajte s prehľadom

Reg. kód poschodoch.sk

Dátum tlače

Bytový
podnik
IČO: 362
32700
Piešťany

Bytový podnik
Piešťany
IČO: 362
32700
Piešťany

Osvedčujem, že odpis listiny doslovne súhlasí s predloženým originálom
(osvedčeným odpisom) listiny, skladajúcej sa z 6 listov (háčkov). Keď
o úplný (čiastočný) odpis listiny, skladajúcej sa z 6 listov (háčkov): Na predloženej
listine neboli (boli) vykonané zmeny, doplnky, vsuvky, štrky.

Na odpise neboli (boli) vykonané opravy nezhôd s predloženou listinou.

- 3. 07. 2024

V Trnave, dňa

ná

Notár vykonaním tohto úkonu
ne
skutoč
(§ 1
Zb.)

rou
ave



From: juraj romanek <juraj.romanek@gmail.com>
Sent: Tuesday, September 10, 2024 2:06 PM
To: a@bppy.sk
Subject: Námestie Slobody 2,

Dobrý deň,

Po obhliadke s architektom a technikom BOZP, nám bolo odporúčané pozastaviť všetky aktivity súvisiace so stavebnými úpravami na prízemí bytového domu Nám Slobody 1714/2 z dôvodu všeobecného ohrozenia obyvateľstva z dôvodu zhoršujúceho sa stavu vonkajšej fasády kde opadávajú veľké kusy omietky a hrozí aj vypadnutie tehál. Budova sa nachádza na pešej zóne so zvýšeným pohybom osôb, budovala by sa mala opásť a zamedziť pohyb obyvateľstva do vyriešenia havarijného stavu.

Z toho dôvodu nie je možné pokračovať v našom investičnom zámere, nedá sa umiestniť vonkajšie sedenie pred prevádzkou, nie je možné vymeniť a namontovať nové markízy, a taktiež pohyb osôb vstupujúcich a vystupujúcich z objektu je ohrozený.

Z vyššie uvedeného dôvodu sa na Vás obraciam so žiadosťou ako by sme vedeli danú vec riešiť? Chceli by sme požiadať o pozastavenie platieb nájomného z dôvodu prekážky na strane prenajímateľa do vyriešenia problému?

V prílohe pripájam aktuálne fotky,

S pozdravom

Juraj Románek

Bytový podnik Piešťany, s.r.o. Školská 19, 921 01 Piešťany	
DOŠLO:	10. 09. 2024 <i>W</i>
Evidenčné číslo záznamu	1374
Číslo spisu/RZ	2047/2024
Prílohy	5x Foto
Vybavuje:	1







VÝPOVEĎ Z NÁJOMNEJ ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU
č.2/U/2024

Juraj Románek ml.

IČO 3421746

Vážska 3567/23, 921 01 Piešťany,

Mesto Piešťany

zastúpený **Bytový podnik Piešťany, s. r. o.**

Školská 19

921 01 Piešťany

IČO: 36 232 700

V Piešťanoch, dňa 6.10.2025

PODANÉ OSOBNĚ

Bytový podnik Piešťany, s. r. o.	
Školská 19. 921 01 Piešťany	
DOŠLO:	06. 10. 2025 <i>W</i>
Evidenčné číslo záznamu	Číslo spisu/RZ
1355	2072/025
Prílohy:	Vybavuje:
1	

VÝPOVEĎ

Týmto v súlade s ustanovením § 9 ods. 3 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov vypovedám Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 2/U/2024, uzatvorenú medzi mnou ako nájomcom a spoločnosťou Mesto Piešťany zastúpený Bytový podnik Piešťany, s. r. o., ako prenajímateľom.

Odôvodnenie výpovede

Prenajatý priestor nie je aj po vyše roku (14 mesiacov) do dnešného dňa spôsobilý na dohodnuté užívanie, keďže na budove stále prebiehajú stavebné práce na obnove fasády. Napriek uplynutiu značnej doby od uzavretia zmluvy nebol priestor odovzdaný v stave umožňujúcom jeho využívanie na účel, na ktorý bol prenatý.
Z uvedeného dôvodu je naplnený zákonný dôvod podľa § 9 ods. 3 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb., keďže priestor sa stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez zavinenia nájomcu.

Zároveň Vás žiadam vrátiť uhradené nájomné a finančnú zábezpeku.

Účinnosť výpovede

Výpoveď nadobúda účinnosť dňom doručenia prenajímateľovi.

S pozdravom

.....
Juraj Románek ml.

Juraj Románek ml. Vážska 3567/23, 921 01 Piešťany, IČO: 34 217 461

Bytový podnik Piešťany, s.r.o. Školská 19, 921 01 Piešťany	
DOŠLO:	09. 10. 2025
Evidenčné číslo záznamu	Číslo spisu/RZ: 2101/2025-1244
Prílohy	Vybavuje

Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
Školská 19
921 01 Piešťany

V Piešťanoch, dňa 8.10.2025

VEC: Uplatnenie nároku na odpustenie nájomného a na vrátenie finančnej zábezpeky

Vážený prenajímateľ,

v nadväznosti na písomnú výpoveď nájomnej zmluvy č. 2/U/2024 zo dňa 6. 10. 2025, uzatvorenej medzi prenajímateľom – Mestom Piešťany, Nám. SNP 1475/3, 921 01 Piešťany, IČO: 00 612 031, zastúpeným spoločnosťou Bytový podnik Piešťany, s. r. o., a mnou ako nájomcom, týkajúcej sa prenájmu nebytového priestoru o výmere 57,61 m², nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. Námestie slobody 1714/2 v Piešťanoch, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 8349, k. ú. Piešťany, si týmto v súlade so zmluvnými a zákonnými ustanoveniami **opätovne uplatňujem nárok na odpustenie nájomného** v plnom rozsahu za nasledovné obdobia:

1. **za obdobie od 01.07.2024 do 31.10.2025**, a to z dôvodu objektívnej nemožnosti užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom, spôsobenej preukázateľným havarijným stavom fasády bytového domu, ktorý predstavoval **bezprostredné ohrozenie zdravia, života a majetku osôb**, ako aj prebiehajúcimi stavebnými prácami, ktoré znemožňovali bezpečný prístup a užívanie priestoru.
2. **za obdobie od 01.11.2025 do 31.01.2026**, z dôvodu ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou ku dňu 06.10.2025, pričom nebytový priestor bol k tomuto dňu **riadne odovzdaný prenajímateľovi** a nečerpám z neho žiadne plnenia ani ho fakticky neužívam.

V tejto súvislosti si zároveň **uplatňujem nárok na vrátenie finančnej zábezpeky** vo výške 2 530,04 €, ktorá bola zložená pri uzatvorení zmluvy a počas celej doby nájmu nebola zo strany prenajímateľa dôvodne použitá.

Svoj nárok odôvodňujem ustanoveniami nájomnej zmluvy, ako aj § 5 zákona č. 116/1990 Zb., podľa ktorého je prenajímateľ povinný odovzdať a udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Subsidiárne poukazujem aj na § 673 a § 675 Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú nárok nájomcu na odpustenie nájomného pri nemožnosti užívania veci z dôvodov, ktoré nezavinil, ak bol tento nárok uplatnený bez zbytočného odkladu.

S pozdravom

.....
Juraj Románek ml.