

Dátum: - 2 -06- 2026

Podacie číslo: 59 Č. spisu

Prílohy/listy: Vyberuje

NÁJOMNÁ ZMLUVA.

Uzavretá medzi:

Prenajímateľ **BODY SERVICE, s.r.o.**
Sídlo: A. Dubčeka 380/45, 965 01 Žiar nad Hronom
Štatutárny orgán: Martin Macháček, konateľ
IČO: 55 302 696
DIČ: 2121963085
IČ DPH: SK2121963085
Registrácia: obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica
Oddiel Sro, vložka číslo 55581/S
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s., pobočka Bratislava
Číslo účtu v tvare IBAN: SK06 1100 0000 0029 4914 7462

a

Nájomca **TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.**
Registrovaný sociálny podnik
Sídlo: A. Dubčeka 380/45, 965 01 Žiar nad Hronom
Štatutárny orgán: Mgr. Igor Rozenberg, PhD. MBA, konateľ
IČO: 31 609 651
DIČ: 2020479714
IČ DPH: SK2020479714
Registrácia: obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica
oddiel Sro, vložka číslo 2034/S
Bankové spojenie: SLSP a.s. pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu v tvare IBAN: SK10 0900 0000 0000 7434 0235

ktorí sa dňa 24.04.2026 v Žiari nad Hronom, v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, dohodli na nasledovnom obsahu zmluvy:

Článok I. Predmet nájmu.

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podiel 1/1 k celku) nasledovných nehnuteľností vedených na Okresnom úrade v Žiari nad Hronom, odbor Kataster, zapísaných na liste vlastníctva č. 5016, ako stavby a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, nachádzajúcich sa v okrese: Žiar nad Hronom, obec: Žiar nad Hronom, kat. územie: Žiar nad Hronom, uvedení v podieloch:

STAVBY:

- Administratívna budova s. č. 380 na pozemku parc. č. CKN 387/7 v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- Objekt údržby a sklady s. č. 550 na pozemku parc. č. CKN 391 v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- Prístrešok pre autá s. č. 2828 na pozemku parc. č. CKN 392/9 v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,

príslušenstvom a integrálnou súčasťou stavieb sú aj nehnuteľnosti neevidované v katastri nehnuteľnosti – oplotenie, vonkajšie úpravy, spevnené plochy, prípojky, lapač olejov, vrátnica bez s. č. na pozemku parc. č. CKN 389 a prístrešok II. bez s. č. na pozemku parc. č. CKN 387/8.

POZEMKY:

- parcela číslo CKN 387/7 o výmere 340,0 m² zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- parcela číslo CKN 387/8 o výmere 706,0 m² zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- parcela číslo CKN 389 o výmere 12,0 m² zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- parcela číslo CKN 391 o výmere 474,0 m² zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- parcela číslo CKN 392/1 o výmere 1 627,0 m² zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- parcela číslo CKN 392/5 o výmere 16,0 m² zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- parcela číslo CKN 392/6 o výmere 15,0 m² zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- parcela číslo CKN 392/9 o výmere 309,0 m² zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku,
- parcela číslo CKN 1671/102 o výmere 1 808,0 m² ostatné plochy v intraviláne mesta, v podiele 1/1, t. j. v celku.

ďalej len "nehnuteľnosti" alebo „predmet nájmu“.

2/ Predmetom zmluvy je nájom nehnuteľností uvedených v ods. 1/ tohto článku zmluvy tvoriacich predmet nájmu, ktoré má predávajúci vo svojom výlučnom vlastníctve a je oprávnený ich dať do nájmu.

3/ Zmluvné strany prehlasujú, že predmet nájmu nebude protokolárne odovzdaný nájomcovi, nakoľko nájomca (ako bývalý vlastníak predmetu nájmu) predmet nájmu užíva a užíval pred uzavretím tejto zmluvy.

4/ Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s predmetom nájmu, ktorý je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto zmluvou, čím potvrdzuje, že prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

Článok II. Účel nájmu.

1/ Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výhradne na účely vykonávania svojej podnikateľskej činnosti v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v príslušnom obchodnom registri.

2/ Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

Článok III. Doba nájmu.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní troch kalendárnych mesiacov, a to s účinnosťou od 01.06.2026 do 31.08.2026.

Článok IV. Nájomné, splatnosť a spôsob úhrady.

1/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude určené paušálnou sumou za nájom celého predmetu nájmu vo výške 5.000,- Eur bez DPH, (slovom päťtisíc euro bez DPH).

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť dohodnuté nájomné na účet prenajímateľa v pravidelných mesačných splátkach vo výške 5.000,- EUR, plus príslušná DPH, vždy mesačne vopred, v lehote splatnosti do piatich kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry prenajímateľa nájomcovi, pričom prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru vždy najskôr ku 1. dňu príslušného mesiaca, ktorého sa príslušné nájomné týka. Nájomca podpisom tejto zmluvy čestne prehlasuje, že je platcom DPH.

3/ Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájmom, najmä elektrickú energiu, vodu, vodné, stočné, alikvotná časť úhrady za odvádzanie zrážkových vôd, odvoz a likvidácia odpadu, telefónne účty, plyn. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájmu nie sú zahrnuté ani ďalšie náklady súvisiace s nájmom na dohodnutý účel, najmä poistenie, zabezpečenie bezpečnostnej služby, napojenie na PCO, alebo SBS, resp. ochrany budovy a majetku nájomcu, čistenie, údržba, prípadne správa nehnuteľností atď. Nájomca je povinný všetky náklady za služby poskytované s nájmom, ako aj ďalšie náklady súvisiace s nájmom hradiť v celom rozsahu vo svojom mene a svoj vlastný účet, priamo ich dodávateľom či poskytovateľom.

4/ Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, ak zabezpečenie akýchkoľvek služieb zabezpečených a platených priamo nájomcom bude pozastavené, prenajímateľ nebude za takýto stav niesť žiadnu zodpovednosť a rovnako nájomca nebude môcť uplatniť žiadny nárok voči prenajímateľovi postavený na takomto základe.

5/ Pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek platba považuje za splnenú až v deň, kedy bude pripísaná na účet toho, v prospech koho je vykonaná.

6/ V prípade omeškania nájomcu s akoukoľvek platbou nájomného v prospech prenajímateľa, vzniká prenajímateľovi právo na dohodnutú zmluvnú pokutu súdmi všeobecne akceptovanú vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Ustanoveniami tohto odseku nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa.

1/ Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu udržiavať v stave, v akom sa nehnuteľnosti ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádzali.

2/ Prenajímateľ je povinný:

a/ zabezpečovať a plniť všetky povinnosti vlastníka objektu, pre neho vyplývajúce z platných predpisov právneho poriadku SR, najmä hradiť daň z nehnuteľností, príp. iné poplatky vyrubené orgánmi štátnej správy alebo samosprávy, okrem činností vyšpecifikovaných v tejto zmluve, ktoré je povinný zabezpečiť a plniť nájomca.

b/ zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, avšak len tých, ktoré si v zmysle ustan. článku IV ods. 3/ nezabezpečuje sám nájomca.

c/ zabezpečiť bez zbytočného odkladu odstránenie závad, vzniknutých dôsledkom havárie, alebo potreby opráv nahlásených bez zbytočného odkladu nájomcom v zmysle článku VI ods. 1 písm. c/ tejto zmluvy.

3/ Prenajímateľ je oprávnený:

a/ požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich nájomca užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len za prítomnosti zástupcu nájomcu a len v takom rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo ani k ohrozeniu obchodného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu, resp. klientov nájomcu,

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu.

1/ Nájomca je povinný:

a/ užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom nájomca 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,

b/ dodržiavať a plniť všetky platné právne predpisy a opatrenia na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj požiarnej ochrany, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.

c/ bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ zabezpečiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.

d/ znášať na vlastné náklady všetky výdavky spojené s udržiavaním predmetu nájmu a s jeho bežnou údržbou a bežnými opravami, pričom pod bežnou údržbou sa rozumejú drobné opravy, tak ako sú špecifikované nariadením vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, okrem výnimiek uvedených ďalej v tejto zmluve.

e/ zabezpečiť na vlastné náklady všetky služby poskytované s nájmom, vrátane ostatných prevádzkových nákladov, priamo u ich dodávateľov a týmto ich priamo aj počas celej doby trvania nájmu uhrádzať, s výnimkou tých, ktoré zabezpečuje prenajímateľ,

f/ umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len v rozsahu uvedenom v článku V ods. 3/ písm. a/

g/ oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné právne významné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť oprávnenosť nájmu, dohodnutú cenu nájmu alebo cenu služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom,

h/ užívať predmet nájmu za účelom dohodnutým v tejto zmluve, v rozsahu svojho podnikateľského oprávnenia,

i/ platiť nájomné a úhradu za služby s ním spojené (len tie, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom) spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve,

j/ zaplatiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré na predmete nájmu, resp. na zariadení a inventári nachádzajúcom sa v predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s ním predmet nájmu užívajú, resp. sa s jeho súhlasom v predmete nájmu zdržujú. O vzniku škody sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu oprávnení zástupcovia zmluvných strán. Výšku a spôsob náhrady jednotlivých prípadov škôd dohodne prenajímateľ s nájomcom, ak k dohode nepríde, je prenajímateľ oprávnený uplatniť náhradu škody podľa platných právnych predpisov.

k/ oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise preberacieho protokolu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do predmetu nájmu v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živeľnej pohrome,

l/ v prípade havárie alebo živeľnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi podľa ustan. 668 ods. 1 Občianskeho zákonníka,

m/ akékoľvek úpravy predmetu nájmu za účelom prípravy predmetu nájmu na dohodnuté užívanie uskutoční nájomca sám na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa,

n/ do skončenia trvania platnosti a účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, t. j. akékoľvek úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom za účelom prípravy predmetu nájmu na dohodnuté užívanie odstrániť sám na vlastné náklady do okamihu vrátenia predmetu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade porušenia tejto povinnosti, je prenajímateľ zabezpečiť uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu, t. j. odstrániť úpravy vykonané nájomcom sám vo vlastnom mene, avšak na náklady nájomcu,

2/ Nájomca je oprávnený:

a/ prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do faktického užívania bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osobe, len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom prenajímateľa,

b/ vykonávať ďalšie stavebné alebo iné zmeny, úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady pri dodržaní platných predpisov a noriem. K svojej žiadosti o súhlas s realizáciou technických alebo stavebných úprav nájomca pripojí špecifikáciu prác a predbežnú kalkuláciu nákladov.

Článok VII. Skončenie nájmu.

1/ Nájomný vzťah môže skončiť uplynutím dohodnutej doby trvania platnosti a účinnosti tejto zmluvy, alebo na základe písomnej dohody zmluvných strán.

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného o viac ako 15 kalendárnych dní. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť okamihom doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o odstúpení od nájmovej zmluvy nájomcovi. Doručenie odstúpenia

môže byť uskutočnené osobne oproti podpisu prevzatia, poštou, alebo náhradným doručením v zmysle zákona.

3/ Doručovanie pre účely tejto nájomnej zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie nájomcovi je riadne, t. j. platne a účinne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu v predmete nájmu určenom podľa tejto nájomnej zmluvy, ako aj uplynutím piateho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak zmluvná strana neprevezme zásielku doručovanú druhej zmluvnej strane. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne, t. j. platne a účinne doručenú aj v prípade, ak zmluvná strana ktorej sa doručuje odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu jej odmietnutia prevzatia.

Článok VIII. Vrátenie predmetu nájmu.

1/ Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

a/ vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu akýkoľvek hnutelný majetok nájomcu,

b/ uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu

c/ odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav.

Článok IX. Záverečné ustanovenia.

1/ Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode zmluvných strán, výlučne vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.

2/ Všetky právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3/ Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy.

4/ Zmluva nadobúda platnosť a stáva sa pre zmluvné strany právne záväznou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade oddeleného podpisovania nadobudne platnosť dňom neskoršieho podpisu. Účinnosť zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

5/ Zmluva je právne záväznou aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.

6/ Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, bez nátlaku, nie v tiesni, nie v omyle a nie za nápadne nevýhodných podmienok.

7/ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali v dvoch autentických exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.

V Žiari nad Hronom, dňa 24.04.2026

BODY SERVICE, s. r. o.
Dubčekova 20A
000, IČ DPH: SK2121963085

BODY SERVICE, s.r.o.
Martin Macháček
Konateľ

Prenajímateľ

 **Technické služby**
Žiar nad Hronom, spol. s r.o.
registrovaná
Raf...
TECHN... Žiar nad Hronom, spol. s r.o.
...ceňa 380/49, 965 01 Žiar nad Hronom

TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.
Mgr. Igor Rozenberg, PhD. MBA, konateľ
Konateľ

Nájomca