

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

1. **Prenajímateľ:** SKY SERVICES, s.r.o. (správca nehnuteľností)
 Sídlo: Hudobná 3721/4, 921 01 Banka
 Zastúpený: Ing. Ján Janok, konateľ
 IČO: 45948208
 DIČ: 2023164957
 Bankové spojenie:
 IBAN: 12
 (ďalej len prenajímateľ)

2. **Nájomca:** Okresný súd Trnava
 Sídlo: Hlavná 49, 917 83 Trnava
 Zastúpený: JUDr. Igor Malý, predseda okresného súdu
 IČO: 00165719
 DIČ: 2021147425
 Bankové spojenie:
 Číslo účtu IBAN:
 Telefón:
 (ďalej len nájomca)

uzavreli dňa a v mieste podpisu tejto listiny Zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle platných právnych predpisov, najmä zák. č. 116/1990 Zb. za nasledujúcich, zmluvnými stranami dohodou stanovených podmienok:

Čl. I.

Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností a to

- a) budovy so súpisným číslom 7325, postavenej na pozemku parc. č. 7691/1, zapísanej na LV č. 5936, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, vedeného Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, ktorej výlučným vlastníkom je spoločnosť JAPAS, s.r.o., IČO: 36 261 874, Hudobná 4/3721, Banka (ďalej ako „budova Nálepková 36“)
- b) budovy so súpisným číslom 7813, postavenej na pozemku parc. č. 7702/8 a 7825/6 zapísanej na LV č. 12311, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, vedeného Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor a pozemku parc. číslo 7702/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie zapísaného na LV č. 12311 nachádzajúceho sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, vedeného

Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, ktorých výlučným vlastníkom je spoločnosť PILOTS ACADEMY, s.r.o., IČO: 44 879 601, Hudobná 3721/4, Banka (ďalej ako „budova Nálepková 36A“)

1.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu a užívania nájomcovi v zmysle § 3 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

1.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nemá žiadne právne vady, a na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, obmedzenia, príp. práva tretích osôb, ktoré by bránili nájomcovi predmet nájmu nerušene užívať. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nie je predmetom súdneho, exekučného konania, príp. iného konania.

Článok II.

Účel nájmu

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu a užívania predmet nájmu označený v článku I. bod 1.1. písm. a) a písm. b) za podmienok uvedených v tejto zmluve o celkovej výmere podlahovej plochy 2.212,51 m² (budova Nálepková 36-1532,7 m²+ budova Nálepková 36A- 679,81 m²) Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č.1 a č. 2 tejto zmluvy. Zároveň prenájomca prenecháva nájomcovi do bezodplatného užívania 10 parkovacích miest, nachádzajúcich sa v areáli budovy Nálepková 36A .

2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom výkonu súdnictva- pracoviska Okresného súdu Trnava. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel uvedený v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa zmeniť účel užívania nájmu a užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom. Ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať prenajaté priestory na účel uvedený v tejto zmluve, je povinný o tom bez odkladu upovedomiť prenajímateľa.

2.3. Nájomca môže vykonávať v predmete nájmu inú činnosť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade, ak nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok, nájomca je oprávnený vykonávať takúto činnosť len po splnení zákonom vyžadovaných predpokladov.

Článok III.

Doba nájmu, skončenie nájmu

3.1. Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu na dobu určitú od 01.09.2025 do 31.12.2034.

3.2. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu, alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že na

predmete nájmu vznikla alebo vzniká škoda značného rozsahu alebo hrozí na predmete nájmu vznik škody značného rozsahu.

3.3. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. V takomto prípade je dohodnutá medzi zmluvnými stranami 12 mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3.4. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak prenajímateľ znemožňuje nájomcovi riadne užívanie predmetu nájmu a v prípade ak prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu neplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem.

3.5. Nájom končí uplynutím doby na ktorú je uzatvorená táto nájomná zmluva. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca po uplynutí doby nájmu má prednostné právo, v prípade jeho záujmu na predĺženie doby nájmu za obvyklých podmienok o dobu najmenej desať rokov, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. O predĺženie doby nájmu musí požiadať nájomca prenajímateľa písomne najneskôr v lehote do 31.12.2033.

3.6. Nájomný vzťah je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

IV.

Výška úhrady za nájom - nájomné a spôsob jej platenia

4.1. Nájomca sa zaväzuje hradiť prenajímateľovi odo dňa účinnosti zmluvy dohodnuté nájomné v súlade so zákonom č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov, v sume 114,95,- EUR /m2/rok, čo predstavuje pri výmere 2.212,51 m² celkovú sumu 254.328,02 EUR/rok. K odovzdaniu predmetu nájmu neprichádza, nakoľko nájomca užíva predmet nájmu na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.8.2015 v znení jej neskorších dodatkov.

4.2. Nájomné bude splatné vždy mesačne najneskôr do 15- teho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné hradí a bude uhrádzané prenajímateľovi na jeho účet vedený v Československej obchodnej banke, a.s., číslo účtu SK76 7500 0000 0040 2904 8102. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním na účet prenajímateľa, alebo zložením v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

4.3. Prenajímateľ vystaví mesačne faktúru, ktorou vyúčtuje nájomné a doručí ju nájomcovi elektronicky na podatelnaOSTT@justice.sk alebo v listinnej podobe poštou. Splatnosť faktúry je 15 dní od jej vystavenia.

4.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo iniciovať úpravu nájomného v závislosti od vývoja priemernej ročnej inflácie udávanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ktorú zverejní v bežnom kalendárnom roku za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo iniciovať úpravu nájomného maximálne jedenkrát ročne. Prenajímateľ si môže uplatniť nárok na zvýšenie ceny nájomného, ak sa priemerná

ročná miera inflácie zvýši o viac ako 1 % oproti predchádzajúcemu obdobiu, o výšku priemernej ročnej miery inflácie. Konečnú výšku upraveného nájomného si dohodnú obidve zmluvné strany písomnou formou ako dodatok k zmluve, nájomné upravené o výšku inflácie sa zvýši s účinnosťou od 01.06. bežného kalendárneho roka.

Článok V.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

5.1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť k objektu a v objekte v ktorom sa nachádza predmet nájmu nerušenú dodávku médií.

5.2. Nájomca bude uhrádzať platby za dodávky elektrickej energie, vody, odvod kanalizačného odpadu, (vodné, stočné), odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, dezinfekciu a deratizáciu, telefón a pod., priamo dodávateľom energií a služieb, a to na základe zmlúv, ktoré má za týmto účelom uzatvorené priamo s dodávateľmi energií a služieb.

5.3. Prenajímateľ môže po dohode s nájomcom zabezpečiť ďalšie služby za cenu, ktorú si účastníci dohodnú.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas trvania nájomného vzťahu svojou činnosťou nebude rušiť nájomcu v užívaní predmetu nájmu, umožní nájomcovi prístup k predmetu nájmu tak, aby ho mohol nerušene užívať v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6.2. Nájomca bude nebytové priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi pracovníkmi alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších noviel.

6.3. Požiarnu ochranu v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. zabezpečuje nájomca.

6.4. Nájomca s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa môže nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu počas doby nájmu v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť alebo technicky zhodnotiť tak, aby mohli vhodnejšie slúžiť pre účel nájmu uvedený v tejto zmluve. Stavebné a interiérové úpravy účelovej povahy v predmete nájmu vykonáva nájomca na vlastné náklady, podľa schválenej projektovej dokumentácie odsúhlasenej obidvoma zmluvnými stranami. Nájomca môže realizovať tieto stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa a po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia ak toto bude potrebné. Prenajímateľ v právnom postavení oprávnenej osoby k udeleniu súhlasu na stavebné a technické zhodnotenie, vykoná nevyhnutnú súčinnosť vydaním súhlasu pre

nájomcu ako účastníka stavebného konania v zmysle zák. č. 25/2025 Z.z.. Tento súhlas je podmienený predložením projektovej dokumentácie predpokladaných stavebných prác a technického zhodnotenia nebytových priestorov, doložením rozpočtu s identifikáciou zhotoviteľa a dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom o čase, spôsobe a forme vykonávania prác tak, aby prenajímateľ mohol v prípade potreby v dostatočnom časovom predstihu zabezpečiť informovanosť iných subjektov, prípadnú obmedzenosť činnosti iných subjektov alebo obmedzenie prístupu k niektorej časti nehnuteľnosti z dôvodu potreby realizácie týchto prác nájomcom.

6.5. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady, bez kompenzácie na nájomnom, zabezpečovať funkčnosť všetkých technologických a technických zariadení nadväzujúcich na predmet nájmu (energetické rozvody, vodovodné, odpadové rozvody a pod.) a plniť všetky také činnosti, ktoré sú potrebné k tomu, aby predmet nájmu bol riadne užívaný schopný podľa účelu uvedeného v tejto zmluve.

6.6. Prenajímateľ sa zaväzuje znášať všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom nebytových priestorov, ktoré mu príslušné právne predpisy ako daňovému subjektu ukladajú a je povinný zabezpečiť na svoje náklady poistenie objektu a nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.

6.7. Miesto na umiestnenie nádob na zber, odvoz a likvidáciu všetkého odpadu a smetia, ktorý vznikne s užívaním predmetu nájmu zabezpečuje prenajímateľ.

6.8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť. Kontrolu predmetu nájmu uskutoční prenajímateľ vždy za účasti nájomcu prípadne za účasti osoby určenej nájomcom.

6.9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený počas doby trvania nájomného vzťahu investovať do rekonštrukcie, opráv a modernizácie predmetu nájmu. Nájomca nie je povinný po ukončení nájmu v súvislosti s vykonaním stavebných a rekonštrukčných prác, na ktoré dal prenajímateľ súhlas, uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.

6.10. Revízne správy o stave elektrických sietí, vodovodných rozvodov a pod., bude zabezpečovať prenajímateľ v zmysle platnej legislatívy. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi potrebnú dokumentáciu k výťahu a nájomca sa stáva správcom výťahov.

6.11. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné opravy potrebné na prevádzku predmetu nájmu a oznámiť prenajímateľovi realizáciu týchto opráv. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov – bežné opravy hradí nájomca, závady spôsobené nesprávnym užívaním taktiež hradí nájomca, v rozsahu prílohy Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z. Bežnými a drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 1.000 € najviac však do výšky 3.300 € za kalendárny rok. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

6.12. Pripojenie telefónnych liniek a iných médií prenosu dát a informácií a úhradu ich prevádzky si zabezpečuje na svoje náklady nájomca. Upratovanie predmetu nájmu si zabezpečuje na svoje náklady nájomca.

6.13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv ako aj skrytých závad, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať nahlásené opravy. Nájomca je povinný strpieť v nevyhnutnej miere obmedzenia nutné k vykonaniu potrebnej opravy.

6.14. Nájomca je oprávnený ponechať svoje označenie „OKRESNÝ SÚD TRNAVA“ v primeranej veľkosti na hlavnej fasáde objektov a všetky náležité štátne insígnie.

6.15. Nájomca je povinný nahlásiť telefonicky, písomne alebo elektronickou poštou prenajímateľovi každú škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla nad 500,- € do 24 hodín od jej zistenia nájomcom.

6.16. Nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu po skončení nájmu najneskôr v posledný deň nájmu v stave, v akom boli prevzaté do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami - úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Uvedenie do pôvodného stavu podľa § 13, zák. č. 116/1990 Zb. sa vyžaduje len v tom prípade ak prenajímateľ o to nájomcu písomne požiada. Ustanovenia podľa predchádzajúcich dvoch viet platia, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.

6.17. Nájomca je povinný zabezpečiť celoročnú údržbu klimatizačného zariadenia.

6.18. V prípade zmeny vlastníka predmetu nájmu, v celom rozsahu platia ustanovenia § 680 Občianskeho zákonníka.

6.19. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má predkupné právo v prípade, ak by prenajímateľ predmet nájmu chcel predať.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia a Záverečné ustanovenia

7.1. Ostatné, zmluvnými stranami výslovne neupravené právne vzťahy sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka a ostatných platných právnych predpisov.

7.2. Akékoľvek zmeny, dodatky a doplnky k tejto zmluve sú možné len na základe dodatkov k tejto zmluve uzatvorených v písomnej forme.

7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu podľa zápisu v Obchodnom registri, príp. živnostenskom registri. Ak zmluvná strana, ktorej je zásielka adresovaná, odmietne túto prevziať alebo ju neprevezme v úložnej lehote na

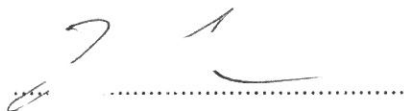
pošte, považuje sa deň uloženia na pošte alebo deň odopretia prevzatia zásielky za deň doručenia. V prípade, ak ktorákoľvek zo zmluvných strán zmení názov alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje, je povinná oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane bezodkladne, najneskôr do 3 dní od zmeny. Ak nebola zmena adresy oznámená, platia posledné známe údaje.

7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na základe súhlasu ju podpisujú.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.

7.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, najskôr však 1.9.2025.

V Piešťanoch, dňa 31. JÚL 2025

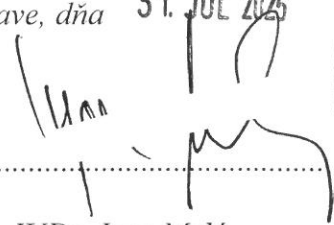


Ing. Ján Janok
konateľ SKY SERVICES, s.r.o.



Ing. Peter Janok
konateľ SKY SERVICES, s.r.o.

V Trnave, dňa 31. JÚL 2025



JUDr. Igor Malý
predseda okresného súdu

SKY SEP
Hudobná agentúra
164957

DIG 3053184957
1001 45 048508
Hudon 075714 021 01 Banks
SKY SERVICES, s.r.o.