

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov  
(ďalej ako „zmluva“)  
medzi:

obchodné meno: cosmos flowers, s.r.o.  
sídlo: Sídliisko Rimava 1062/19, 979 01 Rimavská Sobota  
IČO: 36788104  
DIČ: 2022387719  
registrácia: zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro,  
vložka č. 13180/S  
zastúpenie: Mgr. Peter Csomós, konateľ  
(pre zjednodušenie ďalej len „prenajímateľ“)

a

obchodné meno: ROZVOJOVÁ AGENTÚRA Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o.  
sídlo: Nám. SNP č.14585/1, Banská Bystrica 974 01  
IČO: 51 744 422  
DIČ: 2120807117  
registrácia: v registri neziskových organizácií vedenom Okresným úradom Banská Bystrica  
dňa 22.05.2018 pod registračným číslom OVVS/NO-7/2018  
zastúpenie: PaedDr. Janka Pálková, PhD., štatutárny zástupca  
(pre zjednodušenie ďalej len „nájomca“)

### Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory, a dodávať mu služby spojené s nájmom a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné a ostatné platby v zmysle tejto zmluvy.

### Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený prenechať do nájmu predmet nájmu v budove objektu „Polyfunkčný objekt – Kruháč – Coworking & startup center“ na ulici Bélu Bartóka 20/A, parcelné č. 1900/68 na LV č. 5793 k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:
  - a) polyfunkčné priestory na 1. nadzemnom podlaží: časť „B“ – Obchodný priestor o rozlohe 187,8 m<sup>2</sup>, súčasťou priestoru je bankomat v rozlohe cca 8 m<sup>2</sup>, ktorý je z predmetu nájmu vyňatý
  - b) polyfunkčné priestory na 2. nadzemnom podlaží: časť Galéria o rozlohe 33,6 m<sup>2</sup>

3. Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu užívať aj priestory chodby a WC. (polyfunkčné priestory na 1. nadzemnom podlaží, polyfunkčné priestory na 2. nadzemnom podlaží ďalej spolu len ako „**predmet nájmu**“).

Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 a č.2 tejto zmluvy.

### Čl. III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu na účely prevádzky centra práce s mládežou t. j. na prevádzku priestorov určených najmä na podujatia, administratívne a výučbové aktivity. Zmeniť účel nájmu je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

### Čl. IV Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú, a to od 1.1.2022 do 31.1.2024 (ďalej len „**doba nájmu**“).
2. Nájomca má právo na predĺženie doby nájmu o ďalší 1 rok, za porovnateľných podmienok, ak si toto právo uplatní u prenajímateľa najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu. Toto právo patrí nájomcovi jedenkrát, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

### Čl. V Výška nájomného a spôsob úhrady, fakturácia

1. Nájomné za celý predmet nájmu predstavuje spolu sumu vo výške **1296,-€** mesačne (ďalej ako „**nájomné**“).
2. Nájomné bude uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 15 dní od dňa doručenia.

### Čl. VI Služby spojené s nájmom, ich úhrada a vyúčtovanie

1. V nájomnom nie sú obsiahnuté prevádzkové náklady a úhrady za služby spojené s nájmom, resp. užívaním predmetu nájmu (ďalej len „**prevádzkové náklady**“), a to:
  - elektrická energia, vykurovanie,
  - teplá a studená úžitková voda, pitná voda,
  - odvedenie odpadovej vody, kanalizácia, odvod dažďovej,
  - revízie spoločných elektrických a plynových zariadení, revízie elektrických a plynových rozvodov, požiarne revízie, revízie komínov, revízie bleskozvodov, revízie bezpečnostného systému,
  - náklady na služby bezpečnostného technika,
  - náklady na daň z nehnuteľností, prípadne iná daňová, poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta a/alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu,

- prípadné ďalšie nájomcom vyvolané náklady v predmete nájmu po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, ak z technických alebo administratívnych dôvodov nemôže byť nájomca priamo odberateľom,
  - servis a opravy vstupných dverí do predmetu nájmu,
  - revízie rozvodov elektrickej energie v predmete nájmu, požiarne revízie v predmete nájmu, prípadne iné revízie v predmete nájmu, v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany si dohodli ako úhradu prevádzkových nákladov uvedených v bode 1. tohto článku (ďalej len „platba PN“) paušálnu sumu vo výške 543,60 € za celý predmet nájmu mesačne. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi platbu PN spolu s nájomným.
3. V nájomnom nie sú obsiahnuté prevádzkové náklady a úhrady za služby spojené s nájmom a nájomca si ich zabezpečí na vlastné náklady:
- internet,
  - upratovanie priestorov,
  - údržbu a opravy spoločných priestorov, (drobné opravy a bežnú údržbu súvisiace s prevádzkou prenajatých priestorov, tzn. výmena žiaroviek, kvapkajúci kohútik, pretekajúce WC, zalomený zámok, vyhorená elektrická zásuvka a pod. do výšky 50/100 EUR zabezpečuje nájomca na vlastné náklady)
  - zimná údržba a odstraňovanie snehu,
  - odvoz odpadu ( nájomca zabezpečí umiestnenie zbernej nádoby na odpad v súlade s požiadavkami Oddelenia životného prostredia Mestského úradu Rimavská Sobota v priestore, ktorý na tento účel vytvoril prenajímateľ. Nájomca ako poplatník poplatku v zmysle VZN Mesta Rimavská Sobota bude poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady odvádzať obci priamo),

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti súvisiace s nájmom**

1. Stavebné a iné úpravy predmetu nájmu môžu byť v predmete nájmu vykonané len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom na účely udelenia súhlasu je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu k navrhovaným zmenám.
2. Všetky vady predmetu nájmu a poruchy je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a byť súčinný pri ich odstránení.
3. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode vstúpiť do predmetu nájmu a vykonať kontrolu stavu predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný neodkladne nahlásiť havarijný stav alebo hrozbu havarijného stavu v prenajatých priestoroch alebo v spoločných častiach objektu po ich zistení nahlásiť prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca nespraví, je povinný sa spolupodieľať na vzniknutej škode, ktorá sa dala odvrátiť. Pri havarijných stavoch je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

## **Čl. VIII**

### **Spoločné ustanovenia**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené uzavrieť túto zmluvu, že spĺňajú všetky zákonné podmienky a predpoklady pre nájomné vzťahy a že v súvislosti s týmto nájomným vzťahom nedochádza z ich strany

k porušovaniu alebo obchádzaniu všeobecne záväzných právnych predpisov alebo práv tretích osôb (najmä vlastníckeho práva, zákazu nelegálneho zamestnávania, neplnenie daňových a odvodových povinností).

2. Zmluvné strany a ich zástupcovia (štatutári, zamestnanci, splnomocnenci) vyhlasujú, že sú oprávnení uzavrieť túto zmluvu.
3. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť alebo inak previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany..
4. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si súčinnosť aj pri plnení súvisiacich zákonných povinností, najmä strpieť vykonanie kontroly na to oprávneným orgánom verejnej moci a poskytovať súčinnosť pri prípadných sťažnostiach, súdnych a správnych konaniach, vrátane poskytnutia a sprístupnenia požadovaných dokumentov a záznamov.

## **Čl. IX**

### **Oprávnené osoby a doručovanie**

1. Oprávnenými osobami na strane prenajímateľa vo veciach tejto zmluvy sú:
  - vo veci zmluvných podmienok: Mgr. Peter Csomós, [boss@cosmosflowers.sk](mailto:boss@cosmosflowers.sk), tel.: 0905 155 364
2. Oprávnenými osobami na strane nájomcu vo veciach tejto zmluvy sú:
  - vo veci predmetu nájmu, faktúr a zmluvných podmienok:  
Ing. Rút Herrmannová, [office@dobrykraj.sk](mailto:office@dobrykraj.sk), 0947 798 494
3. Zmluvné strany si budú listiny doručovať osobne alebo poštou, resp. kuriérom na adresu sídla zmluvnej strany, resp. na naposledy písomne oznámenú adresu. V prípade, ak príjemca zásielku odmietne, považuje sa ku dňu odmietnutia prijatia zásielky táto zásielka za doručenú. Rovnako sa zásielka považuje za doručenú, ak je doručovaná na naposledy známu adresu sídla zmluvnej strany, pričom zásielka je vrátená ako nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote, a to tretím pracovným dňom po odoslaní zásielky.

## **Čl. X**

### **Trvanie a ukončenie zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu nájmu uvedenú v čl. IV ods. 1 tejto zmluvy.
2. Platnosť a účinnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z nasledujúcich dôvodov:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
  - b) nájomca napriek písomnej výzve na úhradu mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom o viac ako jeden mesiac od uplynutia primeranej lehoty určenej vo výzve,
  - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v budove,
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožní užívanie predmetu nájmu treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;

výpovedná lehota sú 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z nasledujúcich dôvodov:

- a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je účelom nájmu,
- b) predmet nájmu (alebo jeho podstatná časť) sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie na účel nájmu a porušenie nenapraví ani v primeranej lehote na nápravu uvedenej v písomnej výzve,
- c) prenajímateľ porušuje svoju povinnosť zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a porušenie nenapraví ani v primeranej lehote na nápravu uvedenej v písomnej výzve;
- d) nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu, ak sa tak s prenajímateľom písomne dohodnú;

výpovedná lehota v prípade výpovede podľa písm. a) – c) je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane;

výpovedná lehota v prípade výpovede podľa písm. d) je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Zmluvná strana je oprávnená od zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia povinnosti podľa tejto zmluvy; v prípade menej podstatného porušenia povinnosti podľa tejto zmluvy je zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť až po márnom uplynutí dodatočnej primeranej lehoty na plnenie (upustenie od porušenia) určenej v písomnej výzve. Zmluvná strana je tiež oprávnená od zmluvy odstúpiť z dôvodu, že druhá zmluvná strana vstúpila do likvidácie alebo sa voči nej začalo konkurzné konanie. Odstúpenie od zmluvy je účinné doručením druhej zmluvnej strane.

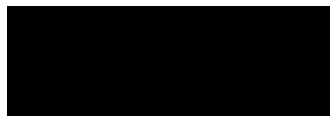
## Čl. XI

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v aktuálnom znení.
2. Zmluvné strany sa dohodli na odovzdaní priestorov do 7 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. O odovzdaní priestorov spíšu strany preberací protokol s uvedením prevzatých priestorov, prístupu a ďalších skutočností ako napríklad mobiliár, počet kľúčov a pod.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy: príloha č. 1: pôdorys predmetu nájmu, príloha č. 2: pôdorys predmetu nájmu, príloha č. 3: LV k predmetu nájmu a príloha č. 4 náklady Kruháč.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia zmysle § 47a Občianskeho zákonníka na webovej stránke Objednávateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Rimavskej Sobote dňa 17.12.2021

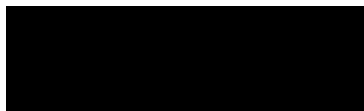
Prenajímateľ:



Mgr. Peter Csomós  
konateľ

V Banskej Bystrici dňa .21.12.2021

Nájomca



PaedDr. Janka Pálková, PhD.  
výkonná riaditeľka n.o.