

# N Á J O M N Á   Z M L U V A

## č. 01/2021

uzatvorená na podklade ustanovení Zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

**Základná škola J. Kollára**

Zastúpená : Mgr. Jánom Kružlicom – riaditeľom školy

So sídlom : Ul. Ludvíka Svobodu 40

969 01 Banská Štiavnica

Bankové spojenie : Prima banka – pobočka Banská Štiavnica

Číslo IBAN : SK83 5600 0000 0014 2689 1001 / platba energie /

SK17 5600 0000 0014 2689 5002 / platba nájomné /

IČO : 35991488

DIČO : 2021512900

a

Nájomca:

**ROZVOJOVÁ AGENTÚRA** Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o

Zastúpená : JUDr. Gabriela Bieliková – štatutárny zástupca

So sídlom : Nám. SNP č. 14585/1

974 01 Banská Bystrica

IČO : 51 744 422

DIČO : 2120807117

Registrácia : v registri neziskových organizácií vedenom Okresným úradom Banská Bystrica dňa 22.5.2018 pod registračným číslom OVVS/NO-7/2018

### I.

#### **Predmet nájmu**

Prenajímateľ je užívateľom – správcom nebytových priestorov na prízemí objektu č. súp. 1542 postaveného na p.č. KN 5333/10 a 5333/9 v k.ú. Banská Štiavnica, na Ul. Ludvíka Svobodu 40 v Banskej Štiavnici. Predmetom nájmu je nebytový priestor v objekte o výmere 140 m<sup>2</sup>. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu pre účely kancelárie a výmere 15 m<sup>2</sup>, skladové priestory o výmere 21 m<sup>2</sup> a polyfunkčné priestory o výmere 104 m<sup>2</sup>. Nebytový priestor má samostatný vchod.

### II.

## Výška a platby nájomného

Výška a platby nájomného a služieb spojených s výkonom nájmu sú rozpísané v priloženom kalkulačnom liste. Výška nájmu predstavuje sumu **599,90 € mesačne** a služby spojené s výkonom nájmu sumu **200 € mesačne**. V službách spojených s výkonom nájmu sú obsiahnuté prevádzkové náklady a to : elektrická energia, vykurovanie, pitná voda, odvedenie odpadovej vody, kanalizácia, odvod dažďovej vody, odvoz odpadu, náklady na upratovanie, údržbu a opravy spoločných priestorov, zimná údržba a odstraňovanie snehu, náklady na služby bezpečnostného technika, prípadné ďalšie nájomcom vyvolané náklady v predmete nájmu po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, ak z technických alebo administratívnych dôvodov nemôže byť nájomca priamo odberateľom, revízie rozvodov elektrickej energie, požiarne revízie prípadne iné revízie v predmete nájmu, v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

### III.

#### Účel nájmu

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 je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

### IV.

#### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú, a to od 01.10.2021 do 31.01.2024 (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.

### V.

#### Práva a povinnosti účastníkov

##### Povinnosti prenajímateľa :

1. Prenajímateľ dňom podpísania nájomnej zmluvy odovzdá nájomcovi priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, v takom stave, ako sa nachádzajú v čase uzatvárania nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo v prípade neuhradenia nájmu v dohodnutej výške a lehote uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z celkovej dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania.
3. Prenajímateľ v prípade dožadovania sa opráv na prenajatom majetku nájomcom, ktoré sa vymykajú z rámca bežných opráv, vykoná tieto v plnom rozsahu za predpokladu, že poškodenie nevzniklo úmyselne, ani z nedbanlivosti nájomcu.
4. Pokiaľ sa nejedná o vykonanie opráv v dôsledku živelných pohrôm, musí nájomca požiadavku na takúto opravu uplatniť písomne u prenajímateľa najneskôr v lehote do 30.10. príslušného roka vopred, aby finančné náklady mohli byť pojaté do rozpočtu mesta na budúci rok.
5. Prenajímateľ bude súčinný pri realizácii všetkých bezpečnostných opatrení dohodnutých nájomcom s odd. polície.

##### Povinnosti nájomcu :

1. Nájomca je povinný prenajaté priestory užívať výlučne pre účel upravený v tejto zmluve.
2. Zmena účelu je možná výlučne písomným dodatkom a súhlasom prenajímateľa..

3. Nájomca je povinný umožniť vstup do priestorov prenajímateľovi za prítomnosti nájomcu, alebo jeho pracovníka, za účelom vykonania príslušných opráv, kontrol, prípadne inventarizácie majetku.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zistil, v opačnom prípade zodpovedá za škodu nájomca, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy k zabezpečeniu požiarnej ochrany, bezpečnosti pri práci, ako i ochrany majetku, ktorý mu bol touto zmluvou zverený do užívania.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať kontroly a revízie na vlastných technických zariadeniach na svoje náklady.
7. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa, inak by bola akákoľvek zmluva neplatná.
9. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a záväzného stanoviska stavebných v prípade potreby aj pamiatkových orgánov.
10. V prípade porušenia bodu 9 tohto článku je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa v priebehu nájmu alebo po jeho skončení, uviesť priestory na náklady nájomcu do pôvodného stavu. Taktiež je povinný znášať vzniknuté náklady z takéhoto konania a finančné postihy.
11. Nájomca je povinný dbať o ochranu spoločných vstupných priestorov a podieľať sa na ich udržiavaní v čistote a poriadku.

## **VI.**

### **Osobitné dojednania a podmienky**

1. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy je nájomca povinný predložiť doklad osvedčujúci jeho obchodné meno a osobu, ktorá v zmysle zriaďovacej listiny, alebo plnej moci je spôsobilá uzatvárať právne úkony.
2. V priebehu celého trvania zmluvného vzťahu je nájomca povinný predkladať aktuálne zmeny, týkajúce sa bodu 1 tohto článku.
3. Nájomca prehlasuje, že súhlasí a nemá námietok voči komisionálnemu vyprataniu nebytového priestoru v prípade, že nebude platiť nájomné riadne a včas, a ak poruší účel využitia prenajatého priestoru dohodnutého v tejto zmluve, pričom k uvoľneniu nebytového priestoru bude prenajímateľom po zistení hore uvedeného vyzvaný. O vyprataní priestoru bude nájomca vopred upovedomený. Komisia vykoná vypratanie a zabezpečí uloženie hnutelných vecí nájomcu v náhradných priestoroch a vyzve nájomcu k prevzatiu majetku najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa prevzatia výzvy.
4. Nájomca súhlasí s tým, že ak si vypratý majetok do stanoveného termínu 1 roka neprevezme, prenajímateľ má právo majetok odpredať formou dražby a z výťažku dražby budú uspokojené náklady prenajímateľa, pohľadávka prenajímateľa a zvyšná čiastka bude vyplatená nájomcovi.

## **VII.**

### **Prechodné ustanovenia**

1. Od zmluvy môžu zmluvné strany odstúpiť za podmienok stanovených zákonom.
2. Po uzatvorení tejto zmluvy nájomca a prenajímateľ môžu písomne dodatkom k tejto zmluve svoje právne pomery upraviť.
3. V prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú, strana, ktorá sa domáha svojho nároku má právo uplatniť nárok na príslušnom súde.



**VIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2021 do 31.01.2024. Výpovedná lehota sa dojednáva na 2 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.
2. V prípade hrubého porušenia povinností, hlavne nedodržania účelu predmetu zmluvy a neplatenia nájmu, môže byť zmluva vypovedaná v jednomesačnej lehote, ktorá sa počíta od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

**1. IX.**

3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre užívaci pomer ňou upravovaný príslušné ustanovenia Zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Zák. č. 40/64 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých všetky majú platnosť originálu. Nájomca obdrží jeden exemplár a dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
5. Účastníci svojím podpisom prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, vedomí si následkov z nej vyplývajúcich.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie, a jedno vyhotovenie obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – mesto Banská Štiavnica.

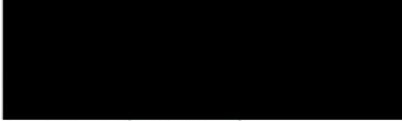
Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy: príloha č. 1: Kalkulačný list a príloha č. 2: pôdorys predmetu nájmu

7. 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 nájomcu.

V .....

Dňa.....

Nájomca:



podpis + pečiatka /

V B. ŠTAVNICA .....

Dňa 1.10.2021 .....

Zároveň  


podpis + pečiatka

ola J. Kollára  
bodu č.40  
tjavnica ①

## Kalkulačný list vyhotovený ku Nájomnej zmluve č. 01/2021

uzatvorenej dňa 1.10.2021 medzi Základnou školou J. Kollára v Banskej

Štiavnici ako prenajímateľom a ROZVOJOVOU AGENTÚROU Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o ako nájomcom.

### 1. Výška nájomného

Výška úhrady za predmet nájmu, uvedeného v bode I. tejto zmluvy je dohodnutá zmluvnými stranami. Mestské v Banskej Štiavnici v zmysle §11 ods.4 písm.a) zákona č.369/1990 Zb.o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a §9 zákona č.138/1991 Zb.o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa uznieslo na týchto zásadách. Zásady boli schválené uznesením MsZ v Banskej Štiavnici č. 128/2009 zo dňa 14.12.2009. Dodatok č.1 bol schválený uznesením MsZ v Banskej Štiavnici č. 109/2012 zo dňa 22.8.2012. Dodatok č.2 bol schválený uznesením MsZ v Banskej Štiavnici č.130/2017 zo dňa 25.10.2017.

Rozpis a výpočet nájmu :

### 2. Nájomné

Predmetom nájmu je nebytový priestor na prízemí objektu prístupné samostatným zadným vchodom o výmere 140 m<sup>2</sup>. Výška nájmu za predmetné nehnuteľnosti v katastrálnom území Banská Štiavnica predstavuje čiastku 51,42 EUR / m<sup>2</sup> za kalendárny rok.

Výpočet : 140 m<sup>2</sup>. \* 51,42 EUR = 7198,80 Eur za rok

7198,80 / 12 = **599,90 Eur za mesiac**

### 3. Platby za služby spojené s výkonom nájmu

Nájomca bude okrem nájmu uhrádzať poplatok za spotrebu vody, elektrickej energie a tepla. Výška poplatku za jeden kalendárny mesiac je **200 Eur**.

### 4. Lehoty platieb

Nájomné a služby spojené s výkonom nájmu budú uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nasledovne :

- sumu **599,90 €** na účet číslo SK17 5600 0000 0014 2689 5002, platby nájmu
- sumu **200 €** na účet SK83 5600 0000 0014 2689 1001, platby za služby spojené s výkonom nájmu

Nájomca :



podpis + pečiatka

Prenajímateľ :



podpis + pečiatka

Základná škola J. Kollára  
Ul. L. Svobodu č.40  
Štiavnica ①

