

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: **CONFI s.r.o.**
sídlo: Jégeho 12, 821 08, Bratislava
IČO: 47 441 844
DIČ: 2023915025
IČ DPH: SK2023915025

registrácia: zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka
č. 93746/B
zastúpenie: Mgr. Ján Lopusšek, 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: JUDr. Gabriela Bieliková, štatutárny zástupca
(pre zjednodušenie ďalej len „**nájomca**“)

Článok I Predmet zmluvy

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

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený prenechať do nájmu predmet nájmu v budove objektu „Pekáreň“ na ulici Tomášikova 1011/21, parcelné č. 408/2 na LV č. 1419 k.ú. Revúca, obec Revúca (ďalej len „**budova**“).
2. Prenajímateľ je nájomcom Budovy na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi ním a vlastníkom - Ing. Jozef Lopusšek, Dobšinského 1196/56, Revúca, 05001, s právom prenajímať budovu tretím osobám.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:
 - a) polyfunkčné priestory na prízemí: priestor č.101 - Predajňa o rozlohe 29,80 m², priestor 102 – Sklad 1 o rozlohe 5.05 m², priestor 103, Šatňa 1 o rozlohe 10.17 m².

Spolu 45.02m². (ďalej ako „nebytový priestor 1“)

- b) polyfunkčné priestory na poschodí: miestnosti 201 – Obývačka s kuchyňou o rozlohe 32,76m², 202 – Chodba 6.96 m², 203 – Izba 20.82 m², 204 – Sklad 6.47 m² a Kúpeľňa 205 9.09 m².

Spolu 76.1 m². (ďalej ako „nebytový priestor 2“)

4. Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory, spoločné zariadenia a príslušenstvo budovy, menovite WC, kuchynky a spoločenské priestory, zasadacie priestory a call room po udelení ústneho súhlasu v daný deň tak, aby neboli obmedzované práva ostatných nájomcov. (ďalej ako „nebytový priestor 3“)

(nebytový priestor 1, nebytový priestor 2 a nebytový priestor 3 ďalej spolu len ako „predmet nájmu“).

Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

ČI. III Účel nájmu

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

ČI. 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.

ČI. V Výška nájomného a spôsob úhrady, fakturácia

1. Nájomné za celý predmet nájmu predstavuje spolu sumu vo výške **800 €** mesačne (ďalej ako „nájomné“).
2. Nájomné bude uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 15 dní od dňa doručenia. Výška prvého nájomného za mesiac september bude predstavovať alikvotnú časť mesiaca od dňa účinnosti zmluvy a bude splatná do 10 dní od dňa doručenia.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že v zmysle zákona o DPH 222/2004 Z.z. a jeho následných noviel, podľa §38 ods. (3) je nájom nehnuteľnosti alebo jej časti a platby za prevádzkové náklady sú oslobodené od dane.

ČI. VI Služby spojené s nájmom, ich úhrada a vyúčtovanie

1. V nájomnom nie sú obsiahnuté náklady prevádzky 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,
 - internet,
 - odvedenie odpadovej vody, kanalizácia, odvod dažďovej,
 - odvoz odpadu,
 - údržbu a opravy spoločných priestorov
 - 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 **100 €**, za celý predmet nájmu mesačne. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi platbu PN spolu s nájomným.

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. Pri havarijných stavoch je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať všetky súvisiace služby a povinnosti s predmetom nájmu ako napr. odvoz odpadu, protipožiarne opatrenia, technické revízie a pod..

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. Ján Lopusšek, jan.lopusek@rainvestment.com, +421 905 126 999.
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, 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 zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a porušenie nenapraví ani v primeranej lehote na nápravu uvedenej v písomnej výzve;

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.

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
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 Banskej Bystrici dňa 22. 9. 2021

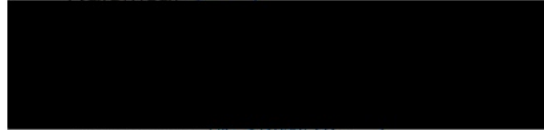
V Revúcej dňa 22. 9. 2021

Prenajímateľ:

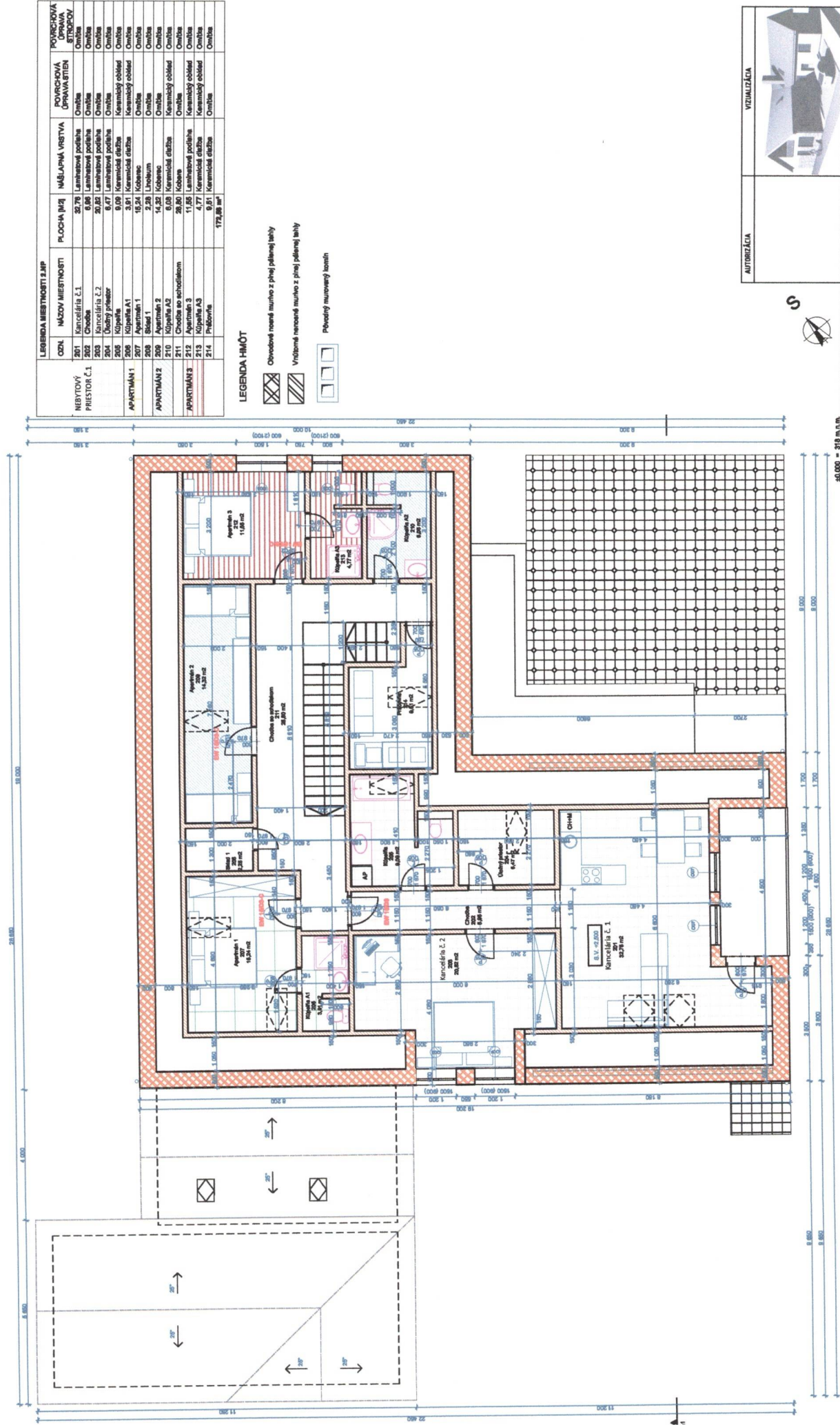


Mgr. Ján Lopušek
konateľ

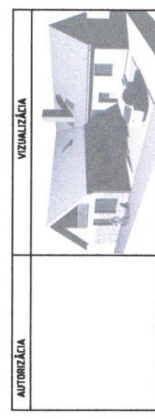
Nájomca:



JUDr. Gabriela Bieliková
výkonná riaditeľka



LEGENDA MESTNOSTI Z.NP	LEGENDA HMŔT																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>NEBYTOVÝ PRIESTOR Č.1</th> <th>LEGENDA MESTNOSTI</th> <th>PLOCHA [M²]</th> <th>NÁŠLAPNÁ VRSTVA</th> <th>POVRCHOVÁ ÚPRAVA/LETIEN</th> <th>POVRCHOVÁ STRUHOVÁ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>201</td> <td>Kancelária Č.1</td> <td>28,79</td> <td>Laminátová podlaha</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>Chodba</td> <td>6,86</td> <td>Laminátová podlaha</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>203</td> <td>Kancelária Č.2</td> <td>20,25</td> <td>Laminátová podlaha</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>204</td> <td>Úžitý priestor</td> <td>6,47</td> <td>Laminátová podlaha</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>205</td> <td>Kancelária Č.3</td> <td>18,54</td> <td>Laminátová podlaha</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>206</td> <td>Kópalňa A1</td> <td>3,91</td> <td>Keramickej dlažby</td> <td>Keramickej obklad</td> <td>Keramickej obklad</td> </tr> <tr> <td>207</td> <td>Apartment 1</td> <td>15,24</td> <td>Kobanec</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>208</td> <td>Stáid 1</td> <td>2,28</td> <td>Linooleum</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>209</td> <td>Apartment 2</td> <td>14,32</td> <td>Kobanec</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>210</td> <td>Kópalňa A2</td> <td>6,03</td> <td>Keramickej dlažby</td> <td>Keramickej obklad</td> <td>Keramickej obklad</td> </tr> <tr> <td>211</td> <td>Chodba so schodiškom</td> <td>28,80</td> <td>Kobana</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>212</td> <td>Apartment 3</td> <td>11,85</td> <td>Laminátová podlaha</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td>213</td> <td>Kópalňa A3</td> <td>4,77</td> <td>Keramickej dlažby</td> <td>Keramickej obklad</td> <td>Keramickej obklad</td> </tr> <tr> <td>214</td> <td>Príborňa</td> <td>9,81</td> <td>Keramickej dlažby</td> <td>Onibila</td> <td>Onibila</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>172,08 m²</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	NEBYTOVÝ PRIESTOR Č.1	LEGENDA MESTNOSTI	PLOCHA [M ²]	NÁŠLAPNÁ VRSTVA	POVRCHOVÁ ÚPRAVA/LETIEN	POVRCHOVÁ STRUHOVÁ	201	Kancelária Č.1	28,79	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila	202	Chodba	6,86	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila	203	Kancelária Č.2	20,25	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila	204	Úžitý priestor	6,47	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila	205	Kancelária Č.3	18,54	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila	206	Kópalňa A1	3,91	Keramickej dlažby	Keramickej obklad	Keramickej obklad	207	Apartment 1	15,24	Kobanec	Onibila	Onibila	208	Stáid 1	2,28	Linooleum	Onibila	Onibila	209	Apartment 2	14,32	Kobanec	Onibila	Onibila	210	Kópalňa A2	6,03	Keramickej dlažby	Keramickej obklad	Keramickej obklad	211	Chodba so schodiškom	28,80	Kobana	Onibila	Onibila	212	Apartment 3	11,85	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila	213	Kópalňa A3	4,77	Keramickej dlažby	Keramickej obklad	Keramickej obklad	214	Príborňa	9,81	Keramickej dlažby	Onibila	Onibila			172,08 m ²				<p>LEGENDA HMŔT</p> <p>Obvodové nosenie muráreň z pískaj pískanej tehly</p> <p>Vnútrovné nosenie muráreň z pískaj pískanej tehly</p> <p>Pôvodný murovaný bozón</p>
NEBYTOVÝ PRIESTOR Č.1	LEGENDA MESTNOSTI	PLOCHA [M ²]	NÁŠLAPNÁ VRSTVA	POVRCHOVÁ ÚPRAVA/LETIEN	POVRCHOVÁ STRUHOVÁ																																																																																												
201	Kancelária Č.1	28,79	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila																																																																																												
202	Chodba	6,86	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila																																																																																												
203	Kancelária Č.2	20,25	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila																																																																																												
204	Úžitý priestor	6,47	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila																																																																																												
205	Kancelária Č.3	18,54	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila																																																																																												
206	Kópalňa A1	3,91	Keramickej dlažby	Keramickej obklad	Keramickej obklad																																																																																												
207	Apartment 1	15,24	Kobanec	Onibila	Onibila																																																																																												
208	Stáid 1	2,28	Linooleum	Onibila	Onibila																																																																																												
209	Apartment 2	14,32	Kobanec	Onibila	Onibila																																																																																												
210	Kópalňa A2	6,03	Keramickej dlažby	Keramickej obklad	Keramickej obklad																																																																																												
211	Chodba so schodiškom	28,80	Kobana	Onibila	Onibila																																																																																												
212	Apartment 3	11,85	Laminátová podlaha	Onibila	Onibila																																																																																												
213	Kópalňa A3	4,77	Keramickej dlažby	Keramickej obklad	Keramickej obklad																																																																																												
214	Príborňa	9,81	Keramickej dlažby	Onibila	Onibila																																																																																												
		172,08 m ²																																																																																															



ZMENA UŽÍVANIA Z.NP PODLAŽIA S ČIASŤOČNOU REKONŠTRUKCIOU 2. ETAPA

REG. Č. 514/2018

UNIKATUM
PROJEKČNÁ KANCELÁRIA
UMARTUR
www.umartur.sk

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: ING. ŠTEFAN VILEA
VYPRACOVANÉ: ING. JANA LEŠEMSKÁ
INVESTOR: ING. JOZEF LOPUŠEK, Dubinského 116A/5K, Revúca, 050 01
MESTO STAVBY: B.A. Revúca
PARCELNÉ ČÍSLA: 489/2, 489/1
FIRMÁT: A2
DÁTUM: 08/2018
KLASIFIKÁCIA STAVBY: 1 | 2 | 0
PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE
ČASŤ: 4
MĚZOV VÝPREU: Pědorys Z.NP-nový stav
ARCHITEKTURO-STAVEBIA: 1:75
MĚRKA: ČELVÝPREU: 4

Táto dokumentácia je určená na použitie v rámci územného schválenia. Táto dokumentácia je určená na použitie v rámci územného schválenia.