

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

---

## **Prenajíateľ:**

Obchodné meno: FUNNY MUSIC, s.r.o.  
Sídlo: NDH 4/850, 977 01 Brezno  
Registrácia: Okresný súd Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 11230/S  
DIČ: 2022117933  
IČ DPH: SK2022117933  
Konajúci: Jaroslav Čunderlík, konateľ spoločnosti  
Bankové spojenie: ČSOB  
IBAN: SK81 7500 0000 0040 2680 6342  
Telefónne číslo: 0911 922 944  
E-mail: info@siriusclub.sk

(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

a

## **Nájomca:**

Obchodné meno: Centrum poradenstva a prevencie  
Sídlo: Hradby 9, 977 01 Brezno  
IČO: 37828436  
DIČ: 2021609018  
IČ DPH: nie je platiteľ  
Konajúci: PhDr. Eva Czirákiová, riaditeľka  
Telefónne číslo: 0911 61 63 99  
E-mail: cpppp.brezno@gmail.com

(ďalej len ako „Nájomca“)

Prenajíateľ a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo „Strany“.

I.

### **Predmet zmluvy a predmet nájmu**

- 1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom (v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1 v pomere k celku) nehnuteľností, ktoré sú vedené a zapísané Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom v okrese Brezno, v obci Brezno, v katastrálnom území Brezno na Liste vlastníctva č. 3056 ako:
- a) pozemok – parcela registra „C“ s parc. č. 2855/1 o výmere 1005 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
  - b) stavba – Budova sokolovne so súpisným číslom 850, ktorá je postavená a leží na pozemku – parcele registra „C“ s parc. č. 2855/1 o výmere 1005 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Budova sokolovne“).
- 1.2 Prenajíateľ odovzdáva a Nájomca preberá pre účely vykonávania činnosti nájomcu vyplývajúce zo zákona č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon)

a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dva nebytové priestory v objekte Budovy sokolovne o výmere 33,81 m<sup>2</sup> a 34,49 m<sup>2</sup>.

- 1.3 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu a súčasne so záväzkom Nájomcu Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom a platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

## **II.**

### **Účel nájmu**

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na vykonávanie činnosti vyplývajúcej nájomcovi zo zákona č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov – a to ustanovení § 130, § 131, § 132, § 133, § 134, § 135, § 135a.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Nájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre výkon nájomného práva.
- 2.4 Prenajímateľ súhlasí, aby mal nájomca v prenajatých priestoroch adresu sídla, a to: Nábřežie Dukelských hrdinov 4, 977 01 Brezno.

## **III.**

### **Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu**

- 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za prenajaté priestory mesačne sumu 895,- EUR (slovom: osemstodeväťdesiatpäť Eur). Táto suma predstavuje súčet odplaty za užívanie predmetu nájmu a zároveň odplaty za služby (plnenia) poskytované s užívaním predmetu nájmu (dodávka elektrickej energie a vykurovania, vodné, stočné), ďalej v texte označované spolu aj ako "nájomné". Dohodnuté nájomné je bez DPH, nakoľko nájomca nie je platiteľom DPH.
- 3.2 Nájomné je splatné vždy mesačne, a to k 7. dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Nájomca je povinný uhradiť nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškanií so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,15 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody nad rámec uhradenej zmluvnej pokuty.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a výšku paušálnej úhrady za služby v prípade zvýšenia cien energií, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný informovať nájomcu písomne najmenej jeden mesiac vopred.
- 3.5 Zvýšenie nájomného alebo paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, je účinné od toho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo Nájomcovi oznámenie o zmene výšky úhrady doručené. Prenajímateľ je povinný zmenu výšky oznámiť Nájomcovi písomne.

- 3.6 Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

#### **IV.**

##### **Doba nájmu**

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.02.2023 do 31.12.2023.

#### **V.**

##### **Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán**

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ho po celý čas nájmu udržiavať.
- 5.2 Nájomca sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s Predmetom nájmu.
- 5.3 Prenajímateľ zodpovedá za poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a zaväzuje sa takéto služby poskytovať riadne a včas.
- 5.4 Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb, ako aj účty za pripojenia na sieť internet priamo poskytovateľom telekomunikačných a internetových služieb.

#### **VI.**

##### **Užívanie predmetu nájmu**

- 6.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.
- 6.2 Nájomca nemá právo postúpiť svoje práva/povinnosti z tejto Zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.3 Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „Úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 6.5 Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, sa zaväzujú dodržiavať pokoj, poriadok a bezpečnosť v Predmete nájmu, nerušiť užívacie právo ostatným nájomcom a tiež udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v priestoroch príslušných k Predmetu nájmu.
- 6.6 Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu do výšky 200,- EUR hradí Nájomca na vlastné náklady.

- 6.7 Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení, ktoré sú súčasťou budovy (bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje v spoločných priestoroch) zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu, resp. budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
  - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy, tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
- 6.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6.9 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a 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. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky (ak sú povinné), vybavenie s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad, resp. oprávnenie. Predpísané revízie na zariadenia, ktoré nie sú súčasťou budovy (hasiace prístroje v Nebytových priestoroch, elektrospotrebiče, stroje a zariadenia nájomcu) zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.

## VII.

### Skončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ a Nájomca môžu túto Zmluvu písomne vypovedať pred skončením doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a to z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

7.2 Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.

7.3 Nájom tiež zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- c) zánikom Predmetu nájmu,
- d) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu,
- e) zánikom Prenajímateľa, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu.

V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, a právny nástupca v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.

7.4 Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade hrubého porušenia povinností druhej Zmluvnej strany. Za hrubé porušenie povinností sa považuje na strane Prenajímateľa nemožnosť prenechania Predmetu nájmu do užívania na dohodnutý účel po dobu dlhšiu ako tridsať dní a na strane Nájomcu omeškanie s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať dní alebo porušenie ktorejkoľvek z povinností Nájomcu uvedenej v Článku VI. tejto Zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.

7.5 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:

- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu,
- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu,
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

7.6 Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu a obe Zmluvné strany podpísali písomný protokol o odovzdaní (prevzatí), v opačnom sa zaväzuje uhradiť prenájomiteľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat Eur) za každý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu.

## VIII.

### Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1 Poistenie nehnuteľnosti (budovy), v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú, zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
- 8.2 Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ny majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu. Na majetok Nájomcu umiestnený v Predmete nájmu sa nevzťahuje poisťovacia zmluva, ktorou je poistený majetok Prenajímateľa.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
- 8.4 V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

## IX.

### Ostatné dojednania

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zabezpečovať výkon správy budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu.
- 9.2 Prenajímateľ je oprávnený požadovať primeraným spôsobom prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom, v prípade potreby zabezpečenia chodu prevádzky, či odstránenia závad.

## X.

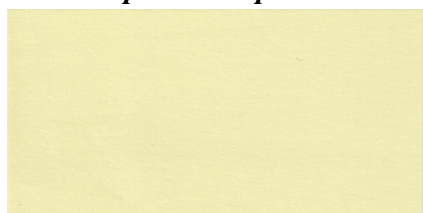
### Záverčné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva v plnom rozsahu nahrádza všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody a zmluvy uzavreté medzi Prenajímateľom a Nájomcom. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky.
- 10.2 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, spory alebo sporné nároky sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody. Ak zmierlivé riešenie sporu nebude možné, bude v spore rozhodovať vecne a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 10.3 Všetky zmeny, dodatky a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia písomne na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 10.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

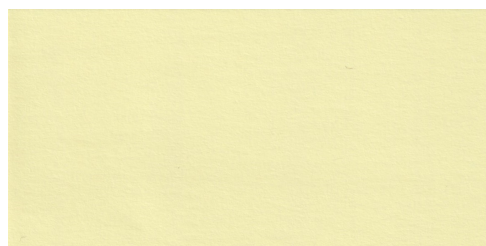
- 10.5 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
- 10.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 10.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Brezne, dňa 31.01.2023

***Príloha: preberací protokol***



**Prenajímateľ - odovzdávajúci**  
FUNNY MUSIC, s.r.o.  
Jaroslav Čunderlík, konateľ



**Nájomca - preberajúci**  
Centrum poradenstva a prevencie  
PhDr. Eva Cziráková, riaditeľka

# Preberací protokol

## elektrickej energie, kľúčov a vecí v predmete nájmu

Tento dokument je Preberacím protokolom vyhotoveným v zmysle ustanovení

Zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 31.01.2023

### Odovzdávajúci:

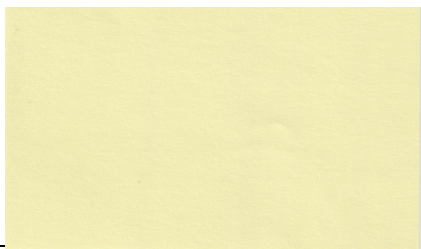
Obchodné meno: FUNNY MUSIC, s.r.o.  
Sídlo: NDH 4/850, 977 01 Brezno  
Konajúci: Jaroslav Čunderlík, konateľ spoločnosti  
(ďalej len ako „**Prenajíateľ**“)

### Preberajúci:

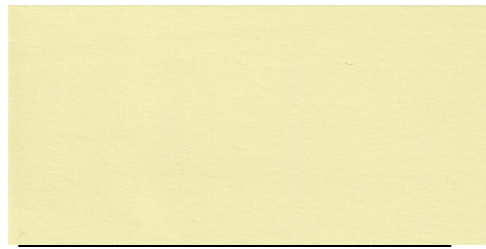
Obchodné meno: Centrum poradenstva a prevencie  
Sídlo: Hradby 9, 977 01 Brezno  
Konajúci: PhDr. Eva Czirákiová, riaditeľka

1. Preberajúci podpisom tohto Protokolu potvrdzuje, že prevzal od odovzdávajúceho predmet nájmu špecifikovaný v zmluve o prenájme spolu s jeho príslušenstvom, pričom zároveň potvrdzuje, že ho odovzdávajúci oboznámil s jeho technickým stavom, ktorému preberajúci plne porozumel.
2. Odovzdávajúci **odovzdal Preberajúcejmu kľúče** od predmetu nájmu v celkovom počte 4 ks, a všetky veci a informácie potrebné k jeho riadnemu užívaniu.

V Brezne, dňa 31.01.2023



**Prenajíateľ - odovzdávajúci**  
FUNNY MUSIC, s.r.o.  
Jaroslav Čunderlík, konateľ



**Nájomca - preberajúci**  
Centrum poradenstva a prevencie  
PhDr. Eva Czirákiová, riaditeľka