

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 207/2023

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle zákona  
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## čl. I Zmluvné strany

### 1. Prenajímateľ

Názov: **Mesto Považská Bystrica**  
Sídlo: **Centrum 2/3, 017 13 Považská Bystrica**  
Zastúpený: **doc. PhDr. PaedDr. Karolom Janasom, PhD., primátorom**  
IČO: **00317667**  
DIČ: **2020684732**  
Bankové spojenie: **Prima banka, a. s., Považská Bystrica**  
IBAN: **SK44 5600 0000 0028 0016 1055**

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

### 2. Nájomca

Obchodné meno: **Zelené bývanie, s. r. o.**  
Zastúpený: **Jakub Mrišo - konateľ**  
Sídlo: **Praznov 177, 017 01 Považská Bystrica**  
IČO: **53 050 291**  
DIČ: **2121245852**  
IBAN: **SK49 0900 0000 0051 7676 3506**  
E-mail: **info@zelenebyvanie.sk** Tel.:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivito ako  
„**Zmluvná strana**“)

## čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Dom služieb SNP so súpisným číslom 1487 postavenej na pozemku KN C parc. č. 2418/43 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 607 m<sup>2</sup>, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4376 v k. ú. Považská Bystrica, mesto Považská Bystrica, okres Považská Bystrica. Budova Domu služieb SNP je tvorená nebytovými priestormi, ktoré Prenajímateľ prenecháva tretím osobám do nájmu za účelom poskytovania služieb v súlade s platným územným plánom mesta Považská Bystrica a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Touto Zmluvou Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy Domu služieb SNP o celkovej výmere 14,77 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Predmet nájmu**“), a to: Priestor č. 101 o rozlohe 14,77 m<sup>2</sup>.
3. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje Predmet nájmu prevziať, užívať spôsobom dohodnutým touto Zmluvou a za jeho užívanie riadne uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom ako aj plniť ďalšie povinnosti dohodnuté touto Zmluvou a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Účelom nájmu je využívanie Predmetu nájmu pre potreby stavebno-reality činnosti - kancelária.
5. Nájomca nesmie Predmet nájmu využívať na iný účel než je dohodnutý touto Zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu ani do faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. Nájomca je na základe tejto Zmluvy oprávnený využívať aj spoločné časti a zariadenia budovy Domu služieb SNP, a to v rozsahu zodpovedajúcom pomeru výmery Predmetu nájmu ku celkovej výmere nebytových priestorov v budove Domu služieb.

### čl. III

#### Výška nájomného, úhrada za poskytované služby a ich splatnosť

1. Výška nájomného bola stanovená v súlade s platným zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Považská Bystrica a cenovej ponuky nájomcu zo dňa 31. 03. 2023 v sume 28 €/m<sup>2</sup>/rok, čo pri celkovej výmere Predmetu nájmu 14,77 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 413,56 € ročne.
2. Výška úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (vodné, stočné, dažďová voda, dodávka tepla, osvetlenie spoločných priestorov, elektrická energia v prevádzke) je špecifikovaná v priloženom predpise zálohových platieb, ktorý tvorí Prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady na odvoz a likvidáciu odpadu vznikajúceho v rámci jeho podnikateľskej činnosti na základe samostatnej osobitnej zmluvy s poskytovateľom uvedenej služby, a to v súlade s platným zákonom o odpadoch a platným všeobecne záväzným nariadením mesta Považská Bystrica upravujúcim nakladanie s odpadom.
4. V prípade zmeny vstupných cien služieb a energií vrátane nákladov na upratovanie si Prenajímateľ vyhradzuje právo jednostrannej zmeny zálohových platieb za dodané služby podľa predpisu zálohových platieb. Takúto zmenu je Prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť Nájomcovi formou doručenia nového predpisu zálohových platieb. Nájomca s uvedeným spôsobom zmeny výšky zálohových platieb výslovne súhlasí a po doručení nového predpisu zálohových platieb sa zaväzuje uhrádzať tieto platby v upravenej výške, a to s účinnosťou ku dňu uvedenému v tomto predpise.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v priebehu trvania tejto zmluvy bude Štatistickým úradom Slovenskej republiky (SR) alebo inou príslušnou inštitúciou, v prípade, ak Štatistický úrad SR k tomu nebude príslušný, oficiálne priznaná (potvrdená) miera inflácie v SR (v súčasnosti meraná podľa indexu spotrebiteľských cien) za predchádzajúci kalendárny rok, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava výšky nájomného podľa tohto odseku sa uskutoční na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi, s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia nájomcovi.
6. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu Prenajímateľa špecifikovaného v čl. I ods. 1 tejto Zmluvy, a to vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného pokoja alebo sviatok, je Nájomca povinný uskutočniť úhradu pred stanoveným termínom.
7. Ak Nájomca neuhradí nájomné a/alebo úhradu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v dohodnutej lehote, Prenajímateľ má nárok na úrok z omeškania v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.
8. Vyúčtovanie zálohových platieb vykoná Prenajímateľ na konci zúčtovacieho obdobia /rok/, a to podľa skutočnej spotreby, resp. ceny dodávaných / poskytovaných energií a služieb a skutočnej úhrady zálohových platieb. V prípade vzniku nedoplatku je tento Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi v lehote stanovenej Prenajímateľom, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní.
9. Sumu prípadného preplatku z vyúčtovania za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu za predchádzajúci rok možno použiť na úhradu pohľadávok Prenajímateľa, ktoré Prenajímateľovi vzniknú na základe tejto Zmluvy.

#### **čl. IV Doba nájmu**

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. 05. 2024. Nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01. 06. 2023 za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Túto Zmluvu možno ukončiť dohodou Zmluvných strán alebo výpoveďou v zmysle ods. 3 tohto článku.
3. Prenajímateľ i Nájomca sú oprávnení vypovedať Zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej Zmluvnej strane. Za deň doručenia je aj deň odopretia prevzatia zásielky, prípadne posledný deň úložnej lehoty na pošte pri neprevzatí zásielky.

#### **čl. V Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho využívanie na dohodnutý účel a súčasne zabezpečovať poskytovanie služieb špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Prenajímateľ

- nezodpovedá za výpadky v dodávke energií zo strany tretích osôb vyvolané okolnosťami nezávislými od Prenajímateľa.
2. Bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu je povinný zabezpečovať na vlastné náklady Nájomca. Potrebu prác nad rámec bežnej údržby je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
  3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu spôsobom zodpovedajúcim jeho účelu a starať sa oň so starostlivosťou riadneho hospodára. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy Predmetu nájmu, ako aj jeho rekonštrukcie a údržbu väčšieho rozsahu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a po predložení príslušnej dokumentácie a finančného rozpočtu. Prenajímateľom písomne povolené stavebné úpravy alebo iné obdobné úpravy je Nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady. Pri vykonávaní činností v zmysle tohto odseku je Nájomca povinný postupovať s odbornou starostlivosťou, o ich ukončení bezodkladne informovať Prenajímateľa a umožniť Prenajímateľovi uskutočniť kontrolu vykonaných prác. V prípade ak v súvislosti s vykonávaním prác zo strany Nájomcu vznikne Prenajímateľovi škoda, Nájomca je túto povinný Prenajímateľovi bezodkladne nahradiť. V prípade zistenia väd vzniknutých v súvislosti s prácami vykonanými zo strany Nájomcu bude odstránenie väd riešené na náklady Nájomcu.
  4. Nájomca je povinný zabezpečovať pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavanie povinností vyplývajúcich z príslušných osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä, avšak nie výlučne v zmysle zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, vyhlášky MV SR č. 121/2001 Z. z. o požiarnej prevencii, vyhlášky MV SR č. 719/2000 Z. z., ktorou sa ustanovujú podmienky prevádzkovania, kontroly hasiacich prístrojov, ako aj v zmysle všetkých zmien a novelizácií týchto predpisov.
  5. Nájomca je povinný likvidovať odpad vzniknutý v rámci činnosti prevádzky v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a platným všeobecne záväzným nariadením mesta Považská Bystrica upravujúcim nakladanie s odpadom.
  6. Po skončení doby nájmu je Nájomca je povinný bezodkladne odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi vypratý a vyčistený a v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Nájomca pri skončení nájmu nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených pri prípadnej rekonštrukcii Predmetu nájmu, pokiaľ nebude Prenajímateľom písomne dohodnuté inak. Nájomca nemôže viazať zariadenie interiéru Predmet nájmu na nového nájomcu. V prípade porušenia povinnosti Nájomcu vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi Nájomca súhlasí s tým, aby Prenajímateľ Predmet nájmu vypratá a vypratane veci uložil na náklady Nájomcu, pričom tieto náklady sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi bezodkladne od vyzvania.
  7. Nájomca sa zaväzuje najneskôr pri skončení nájmu uhradiť na účet Prenajímateľa sumu zodpovedajúcu trojnásobku mesačného nájomného ako zábezpeku na úhradu prípadných nedoplatkov alebo iných nárokov Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy (najmä nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej Nájomcom). Prenajímateľ je oprávnený na túto zábezpeku započítať aj iné uhradené platby zo strany Nájomcu.

8. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú Nájomcovi na veciach Nájomcu umiestnených v Predmete nájmu ani za škodu vzniknutú na majetku tretích osôb, ktoré vstupujú do Predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či užívaním Predmetu nájmu zo strany Nájomcu nevzniká na Predmete nájmu alebo budove, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, škoda.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť Prenajímateľovi ako aj ním určenej osobe prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod., odpočtu a výmeny meračov ako aj ďalších nevyhnutných činností.
11. Nájomca súhlasí s elektronickým doručovaním oznámení vrátane predpisu zálohových platieb na e-mailovú adresu špecifikovanú v čl. I ods. 2. Uvedený spôsob doručovania sa nevzťahuje na výpoveď z nájmu a vyúčtovanie zálohových platieb. V prípade zmeny identifikačných/kontaktných údajov Nájomcu je Nájomca takúto zmenu povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi.
12. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať reklamné zariadenia v priestoroch budovy Domu služieb SNP ani na vonkajšiu fasádu objektu, vchodové dvere, okná a pod. bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikla, a je povinný na základe pokynu Prenajímateľa bezodkladne na vlastné náklady odstrániť reklamné zariadenie a v prípade jeho neodstránenia uhradiť Prenajímateľovi náklady spojené s odstránením reklamného zariadenia, a to bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa. Aj v prípade, ak bol daný súhlas Prenajímateľa s umiestnením reklamného zariadenia, Nájomca súhlasí s tým, že v prípade rekonštrukcie alebo iných úprav fasády objektu alebo jeho iných častí bude reklamné zariadenie odstránené, a to bez nároku Nájomcu na náhradu.
13. Okrem povinností dohodnutých touto Zmluvou a vyplývajúcich z platných právnych predpisov je Nájomca povinný plniť aj ďalšie povinnosti stanovené príslušným interným predpisom Prenajímateľa platným pre celú budovu v prípade, ak takýto predpis bude vydaný. Ďalej sa Nájomca zaväzuje zdržať najmä nasledovných činností: výmena zámku na dverách, vnášanie a manipulácia s nebezpečnými vecami v Predmete nájmu, ako aj v celej budove a zásahy do rozvodov energií.

#### **čl. VI Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých 3 vyhotovenia sú určené pre Prenajímateľa a 1 vyhotovenie je určené pre Nájomcu.
2. V prípade, že touto Zmluvou nie sú upravené niektoré náležitosti, právny vzťah sa riadi zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy možno vykonať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami s výnimkou prípadov výslovne uvedených v Zmluve.

4. Zmluvné strany sú si vedomé, že v Slovenskej republike je trestným činom ponúkanie, poskytnutie alebo prijatie úplatku. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli čo do obsahu aj rozsahu a tieto vyjadrujú ich pravú a úplnú vôľu. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

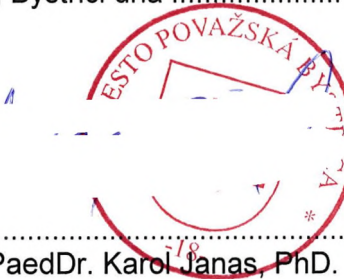
Príloha č. 1 – Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru


**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V Považskej Bystrici dňa 16. 05. 2023

V Považskej Bystrici dňa 16. 05. 2023

  
.....  
doc. PhDr. PaedDr. Karol Janas, PhD.  
primátor

  
.....  
Zelené bývanie, s.r.o. - Jakub Mrišo



Mesto Považská Bystrica  
Centrum 2/3  
017 13 Považská Bystrica

IČO: 00317667, DIČ: 2020684732, IČ DPH: SK2020684732

Meno	Zelené bývanie s. r. o.		
Adresa priestoru	SNP 1487/146, 017 07 Považská Bystrica		
Počet miestn. v NP	1,0	vykurovaná plocha	14,77 m <sup>2</sup>
Počet osôb	1	úžitková plocha	14,77 m <sup>2</sup>
Č. priest.	101		

## PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE NP PLATNÝ K **1.6.2023**

Suma na úhradu

**131,00 Eur**

Variabilný symbol

**0114870053**

Uhradiť na účet

**SK44 5600 0000 0028 0016 1055**

Jakub Mrišo - Zelené bývanie s. r. o.

Praznov 177

017 01 Považská Bystrica

Dátum splatnosti k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca

### ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.6.2023 (Eur)
Teplo na kúrenie	86,70
Studená voda	2,00
Osvetlenie spol. priestorov	2,00
Elektrická energia v prevádzke	4,54
Dažďová voda	1,30
Zákl.nájomné	34,46
Mesačná zálohová úhrada celkom	131,00



Mesto Považská Bystrica  
mestský úrad

-54-

Vyhotovil: Petra Maková

Dátum tlače

15.5.2023

1/1  
strana

