

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Šumiac

**sídlo:** Jegorovova 414/3, Šumiac

**štatutárny orgán:** PhDr. Jarmila Gordanová - starosta obce

**IČO:** 00313866

**bankové spojenie:** [REDAKOVANÉ]

**IBAN:** [REDAKOVANÉ]

( ďalej len „prenajímateľ“ )

A

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

**sídlo:** Nám. SNP č.14585/1, 974 01 Banská Bystrica

**štatutárny orgán:** PaedDr. Janka Pálková, PhD.

**IČO:** 51 744 422

**DIČ:** 2120807117

**bankové spojenie:** [REDAKOVANÉ]

**IBAN:** [REDAKOVANÉ]

( ďalej len „nájomca“ )

### PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájom nebytových priestorov bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Šumiac dňa 28.4.2023 uznesením č. 93/OZ/2023

**I.**  
**PREDMET ZMLUVY**

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, a to nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Obecný úrad evidovaná na pozemku parc. C KN č.137, Jegorovova 414/3 Šumiac, 2. poschodie, o výmere 11 m<sup>2</sup>.

**II.**  
**DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU**

2.1 Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy a jeho trvanie je dohodnuté na jeden kalendárny rok. Po uplynutí nájmu sa môže po vzájomnej dohode zmluvných strán nájom opätovne predĺžiť.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)

b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

d/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

I. prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie
- ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,
- dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné

e/ na základe zákona zák. č. 116/1990 Zb., podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmet nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

**III.**  
**ÚČEL NÁJMU**

- 3.1 Nebytové priestory uvedené v čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne ako kancelárske priestory pre potreby Rozvojovej agentúry Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o..

#### IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z.z.. o cenách v znení neskorších predpisov a VZN o nájme.
- 4.2 Výška nájomného za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy je **18,00,- eur za rok bez DPH.**
- 4.3 Celková úhrada za prenajaté priestory o výmere **11 m<sup>2</sup>: 500,00,- eur (slovom päťsto EUR)**  
**Celková ročná úhrada spolu:** pozostáva z platby za nájomné vo výške **198,00,- eur + ročné platby za dodávku energií vo výške 302,- eur (vodné a stočné, elektrická energia, dodávka tepla).**  
Uvedené výšky nájomného sú určené bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH.
- 4.4 Výška nájmu sa môže na základe rozhodnutia obce každoročne upraviť o percento zodpovedajúce výške ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej ŠÚ SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to vždy k 1. aprílu príslušného kalendárneho roka, z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie.  
Zmluvné strany sa dohodli, že úprava nájomného podľa tohto bodu bude uskutočnená na základe jednostrannej písomnej výzvy prenajímateľa, ktorá bude doručená nájomcovi. Obsahom výzvy bude najmä dôvod úpravy nájomného a výška nájomného, ktorú sa nájomca zaväzuje v takomto rozsahu aj prenajímateľovi uhrádzať a lehota, od ktorej je nájomca takto upravené nájomné uhrádzať.

#### V. SPLATNOSŤ NÁJMU

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov hradiť jedenkrát ročne vo výške 500,- eur (slovom: päťsto eur).
- 5.2 Úhradu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nájomca uhrádza raz ročne, bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavenej a nájomcovi doručenej faktúry, v lehote splatnosti 30 dní uvedenej vo faktúre. Zaplatením riadne a včas sa rozumie pripísanie celej peňažnej sumy na účet prenajímateľa.
- 5.3 V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj zmluvnú pokutu z omeškania s úhradou nájomného a služieb spojených s nájmom, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, za každý i začatý deň omeškania.

#### VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:
- odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,

- b) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, okrem bežných závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor, ak nie je v tejto zmluve uvedené niečo iné,
- c) odovzdať nájomcovi tri kópie kľúčov od nebytového priestoru, ako i od hlavného vchodu do budovy v ktorej sa predmet prenájmu nachádza,
- d) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájmom.

## VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:

- a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- b) právo požadovať zľavu z nájomného

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

- a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
- b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
- c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
- d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
- e) na účely predchádzania vzniku požiarov v nebytových priestoroch zabezpečovať úlohy pred požiarom podľa ustanovenia paragrafu 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich predpisov na vlastné náklady nájomcu, a dodržiavať v nebytových priestoroch povinnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v plnom rozsahu na vlastné náklady nájomcu
- f) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
- g) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
- h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

## VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať zamykanie budovy kľúčami, ktoré obdrží v troch kópiách.

8.2 Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí postupovať najmä v súlade s ust. § 16 VZN o nájme, pričom ak sa jedná o vyvolané investície nájomcu, tie si hradí nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu zo strany prenajímateľa.

8.3 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa ( napr. splachovač, vodné batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum a pod.)

- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.5 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.6 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.7 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.8 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 8.9 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
- 8.10 Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, tri pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
- 8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

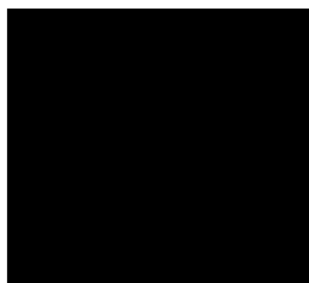
V Šumiaci dňa 18.5.2023

V Banskej Bystrici dňa 22.5.2023



PhDr. Jarmila Gordanová  
(starostka obce)

Pečiatka:





PaedDr. Janka Páľková, PhD.  
(výkonná riaditeľka)

Pečiatka: