

# Zmluva číslo 280/2024/PS-ESM o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

---

## Článok I. Zmluvné strany

### Prenajíateľ: Mesto Banská Bystrica

sídlo: Československej armády č. 26, 974 01 Banská Bystrica

v zastúpení: Ján Nosko, primátor mesta

IČO: 00313271

DIČ: 2020451587

Bankové spojenie: ČSOB, a. s.

IBAN: SK87 7500 0000 0040 1714 6004

BIC – SWIFT: CEKOSKBX

(ďalej len „prenajíateľ“)

### Nájomca : Patrik Záchenský

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajíateľ a nájomca ďalej v texte spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“)

## Článok II. Predmet zmluvy

- Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – budovy bývalej Základnej školy na Tatranskej ulíci č. 10 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 6557, situovanej na pozemku parcelné č. KN C 3083 - zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV č. 1000, kat. územie Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.
- Predmetom nájmu sú priestory nachádzajúce sa na štvrtom nadzemnom podlaží pavilónu „C“ o celkovej výmere 48,7 m<sup>2</sup>. Jedná sa o nasledovné miestnosti:

### III. nadzemné podlažie pavilónu „C“:

- |                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| – č. 5 (učebňa) o výmere             | 46,80 m <sup>2</sup> |
| – časť sociálnych zariadení o výmere | 1,90 m <sup>2</sup>  |

**SPOLU:** 48,70 m<sup>2</sup>

(ďalej len ako „predmet nájmu“).

---

### **Článok III. Účel a spôsob nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v súlade s článkom 7. ods. 3. písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica účinných dňa 01.11.2023 (ďalej len „zásady“).
2. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje užívať pre svoju činnosť za účelom prevádzkovania nahrávacieho štúdia, produkciu hudby cez počítač s reproduktormi tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam stanoveným pre tento účel využitia a nerušil pri tom ostatných užívateľov objektu a jeho okolia.
3. Nájomca nie je bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajíateľa oprávnený prenechať do užívania nebytové priestory a ich vybavenie do podnájmu tretej osobe.
4. Porušenie povinností nájomcu uvedených v článku III. bod 3. tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajíateľa na okamžité odstúpenie od tejto nájmovej zmluvy.
5. V prípade porušenia povinnosti nájomcu, uvedenej v článku III. bod 3. tejto zmluvy, je prenajíateľ oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,00 €, na bankový účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 30 dní od porušenia tejto povinnosti.
6. Užívanie predmetu nájmu na iný účel ako je uvedený v článku III. bod 2. tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajíateľa na okamžité odstúpenie od tejto nájmovej zmluvy.
7. V prípade porušenia povinnosti nájomcu užívať predmet nájmu na dohodnutý účel stanovený v článku III. bod 2. tejto zmluvy, je prenajíateľ oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € na bankový účet prenajíateľa, a to do 30 dní od porušenia tejto povinnosti.
8. Nájomca je so stavom predmetu nájmu riadne oboznámený a tento zodpovedá účelu, na ktorý bol prenajatý, pričom nájomca ho v tomto stave od prenajíateľa preberá. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa bude považovať deň uvedený v odovzdávacom protokole, ktorý bude podpísaný obidvoma zmluvnými stranami a v ktorom budú zároveň vyznačené aj stavy meračov ku dňu odovzdania predmetu nájmu nájomcovi.
9. Prenajíateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach a zariadení nájomcu umiestnených v predmete nájmu.
10. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutou výškou zmluvnej pokuty v zmysle bodu 5. a 7. tohto článku zmluvy. Zmluvnú pokutu považujú za primeranú a nie v rozpore s poctivým obchodným stykom.

### **Článok IV. Doba trvania nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára: na dobu neurčitú od **15.03.2024**.

### **Článok V. Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom**

1. Výška nájomného za predmet nájmu uvedený v článku II. zmluvy je stanovená v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s článkom 17. ods.1, odst.4. písm. c., odst. 5, zásad, na základe porovnania vo výške 25,00 €/m<sup>2</sup> ročne, čo predstavuje sumu **1 217,50 Eur** (slovom: jedentisícdevstosedemnášť
- Nájomná zmluva č. 280/2024/PS-ESM o nájme nebytových priestorov 2/7

eur a päťdesiatcentov) ročne ( $48,70 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €} = 1\,217,50 \text{ €}$ ). V cene nie sú zahrnuté platby za poskytnuté služby (elektrická energia, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TUV, odvoz komunálneho odpadu a pod.).

2. Výška **mesačného nájomného** predstavuje sumu **101,46 Eur** (slovom: jednostojeden eur a štyridsaťšesť centov).
3. Nájomné vo výške podľa bodu 2. tohto článku zmluvy je splatné najneskôr **do 30. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Ako variabilný symbol je nájomca povinný uvádzať číslo zmluvy 280/2024 a ako špecifický symbol je nájomca povinný uvádzať mesiac a rok platby (napr. september 2024 = 092024).
4. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške podľa bodu 2. tohto článku zmluvy. Neplatenie nájomného vo výške, lehotách a spôsobom uvedeným v tejto zmluve sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
5. Spotreba elektrickej energie, vodného, stočného, tepla, TUV, zrážkové vody a odvoz TKO nie sú zahrnuté v nájomnom. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia, teplo, TUV, vodné, stočné, zrážkové vody a odvoz TKO) ako aj podielu z časti užívaných iných spoločných priestorov ( $20,00 \text{ m}^2$ ), napr. chodby (elektrická energia, teplo) bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi na základe faktúr vystavených dodávateľmi jednotlivých služieb.

#### Článok VI.

#### Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov a zariadení bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave predmetu nájmu je nájomca povinný vopred predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy a v prípade stavebných úprav aj druh plánovaného stavebného materiálu, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram stavebných prác. V prípade, že zamýšľané zmeny alebo úpravy predmetu nájmu podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, je nájomca povinný vopred predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy overený autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom spĺňajúci príslušné technické normy a právne predpisy. Náklady spojené so zabezpečením autorizácie znáša výlučne nájomca.
4. Ak prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy zistí, že nájomca pri vykonaní zmien alebo úprav predmetu nájmu nedodržel schválený plán zmeny alebo úpravy predmetu nájmu alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav a to najmä porušením príslušných technických noriem alebo právnych predpisov, je oprávnený vyzvať nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný okamžite po doručení takejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov tak, aby prenajímateľovi nevznikla žiadna ďalšia škoda. Ak tak nájomca okamžite neurobí a zistené nedostatky môžu ohroziť život alebo zdravie tretích osôb alebo v dôsledku toho hrozí prenajímateľovi vznik škody, je prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky sám a to na náklady nájomcu.
5. V súvislosti so zabezpečením odstránenia nedostatkov podľa článku VI. bodu 4., tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený prijať všetky potrebné opatrenia, najmä vstúpiť do predmetu nájmu a pokiaľ sú bezprostredne ohrozené životy a zdravie ľudí, resp. bezprostredne hrozí značná škoda na majetku prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený uzatvoriť predmet nájmu. V prípade splnenia týchto podmienok nájomca vyslovene udeľuje prenajímateľovi súhlas na tento postup. Uzatvorenie predmetu nájmu z dôvodov na strane nájomcu nemá žiadny vplyv na povinnosť nájomcu plniť si

všetky ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, najmä povinnosť riadne platiť nájomné a náklady za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

6. Prenajímateľ udelením súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav podľa tohto článku zmluvy nepreberá na seba akúkoľvek povinnosť úhrady nákladov spojených so zmenou alebo úpravou predmetu nájmu, na ktorú udelil súhlas. Rovnako udelením súhlasu prenájomca na seba za žiadnych okolností nepreberá žiadnu zodpovednosť za vhodnosť alebo dostatočnosť technického riešenia nájmomcu ani za jeho súlad s technickými normami ani právnymi predpismi.
7. Udelenie súhlasu nezabavuje nájmomcu povinnosti odovzdať prenájomca predmet nájmu v stave v akom ho od prenájomca prevzal. Nájmomca je povinný všetky zmeny alebo úpravy na predmete nájmu odstrániť ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. V prípade porušenia povinnosti nájmomcu požiadať prenájomca o udelenie písomného súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav predmetu nájmu, ako aj v prípade porušenia povinnosti nájmomcu dodržať pri vykonaní zmien alebo úprav predmetu nájmu schválený plán zmeny alebo úpravy predmetu nájmu alebo prenájomcom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav, vyplývajúcich z bodu 3. tohto článku zmluvy, je nájmomca povinný zaplatiť prenájomca zmluvnú pokutu vo výške 50,00 € za každé porušenie povinnosti.
9. Počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy je nájmomca povinný užívať predmet nájmu a zaobchádzať s ním so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby prenájomca nevnikla na predmete nájmu žiadna škoda.
10. Nájmomca sa zaväzuje, že prípadné stavebné úpravy a iné technické zhodnotenie predmetu nájmu zrealizuje na vlastné náklady. Nájmomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady všetky opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Drobnou opravou a bežnou údržbou predmetu nájmu pre účely tejto zmluvy sa rozumie oprava alebo údržba, ktorej náklady neprevýšia sumu 200,00 €.
11. Nájmomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomca potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutných opráv prevyšujúcich sumu 200,00 € a k ich vykonaniu si vyžiadať písomné povolenie od prenájomca okrem havarijných stavov, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady vecí. Nájmomca je oprávnený opravy alebo údržbu predmetu nájmu realizovať prostredníctvom tretej osoby na vlastné náklady.
12. V prípade porušenia povinnosti nájmomcu uvedenej v bode 11. tohto článku zmluvy je nájmomca povinný zaplatiť prenájomca zmluvnú pokutu vo výške 50,00 € za každé porušenie povinnosti.
13. Nájmomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomca potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutných opráv spôsobených opotrebovanosťou predmetu nájmu ( napr. zatekanie strechy.....), ktoré má vykonať prenájomca na vlastné náklady, inak nájmomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikla. Prenajímateľ sa môže s nájmomcom vopred dohodnúť, že požadovanú a vopred odsúhlasenú opravu zabezpečí nájmomca s tým, že faktúry dodávateľov za vykonané práce a služby potvrdené nájmomcom zaplatí prenájomca zo svojho účtu.
14. Nájmomca je povinný na základe predchádzajúceho oznámenia umožniť prenájomca bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, elektriny a pod.). Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomca akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. V prípade nesplnenia uvedených povinností nájmomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
15. V prípade skončenia nájmu je nájmomca povinný vrátiť predmet nájmu prenájomca v stave v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané opravy, rekonštrukciu a modernizáciu počas trvania nájmu a na jeho obvyklé opotrebovanie. V prípade, že nájmomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenájomca, nie je tieto povinný pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenájomca pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie.
16. Ak nájmomca poruší svoju povinnosť odovzdať po skončení nájmu predmet nájmu v stave v akom ho od prenájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a medzi účastníkmi nedošlo

k inej dohode, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi preukázateľne vzniknuté náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu. Zároveň je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €.

17. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr jeden pracovný deň po skončení nájmu. V prípade nespĺnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý deň omeškania až do riadneho odovzdania predmetu nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.
18. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru na predmete nájmu. Nájomca preberá na seba taktiež všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súvislosti s nájmom predmetu nájmu.
19. Pri preukázanom poškodení predmetu nájmu, vedľajších (spoločných) priestorov a v nich sa nachádzajúcich zariadení nájomcom, alebo treťou osobou, hradí vzniknutú škodu, alebo prípadnú opravu nájomca a to v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu vzniknutú na majetku alebo zdraví tretích osôb, ktorá bola spôsobená v dôsledku jeho činnosti.
20. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu predmetu nájmu.
21. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: upratovanie predmetu nájmu, WC, prístupových chodieb, schodiska, a spolupodieľa sa na čistení vonkajšieho prístupového chodníka k hlavnému vchodu.
22. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zdravotnú starostlivosť, bezpečnosť osôb a vecí, ktoré sa budú v prenajatých priestoroch počas doby nájmu nachádzať, ako aj všetky ostatné súvisiace vzťahy, ktoré sa môžu týkať zúčastnených osôb.
23. Nájomca je povinný doručiť prenajímateľovi jedenkrát ročne, najpozdejšie k 31. januáru po skončení kalendárneho roka, kópie všetkých revízií a certifikátov k užívaným prístrojom, ktoré používa v prenajatých priestoroch, v zmysle záväzných noriem a zákonov.

## **Článok VII.**

### **Ostatné dojednania**

1. Nájomca sa zaväzuje :
  - a) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do užívaných priestorov v dohodnutom rozsahu a čase,
  - b) zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svetiel, vypínanie ostatných elektrospotrebičov a zatváranie okien po ukončení prevádzky,
  - c) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,
  - d) spolupodieľať sa s ostatnými nájomníkmi areálu ZŠ na úprave a údržbe okolia predmetu nájmu (čistenie chodníkov, kosenie trávy, údržba parkovacích plôch...),
  - e) dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch predmetu nájmu,
  - f) dodržiavať zákaz zdržiavať sa v priestoroch predmetu nájmu po 22,00 hod.
2. Zavedenie telefónnych liniek, počítačových sietí a ich prevádzku je nájomca oprávnený zabezpečovať v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
3. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove a v budove svojej firemnej a orientačnej označenie na vlastné náklady vo vhodnej úprave po predchádzajúcej dohode so správcom budovy. Po skončení nájmu je tieto povinný odstrániť bez poškodenia majetku.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, čísla bankového účtu.

5. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa v zmysle ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa zmluvné strany dohodli na výpovednej lehote jeden (1) mesiac, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

Nájom je možné ukončiť:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu; výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
- c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa článku III., bodu 3, bodu 5 tejto zmluvy a článku V., bodu 4 tejto zmluvy; doručením odstúpenia sa zmluva zrušuje s účinkami ku dňu jeho doručenia.

### **Článok IX. Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní písomností, právnych úkonov a oznámení do elektronickej schránky, alebo písomne doporučené na adresu zmluvnej strany uvedenej vo verejnom registri.
2. Ak druhá zmluvná strana nepreberie z akýchkoľvek dôvodov zásielku na adrese, ktorá je uvedená vo verejnom registri, platí, že písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky zmluvnej strane, odosielateľovi za doručení, a to aj vtedy, ak sa adresát, druhá zmluvná strana o tom nedozvie.
3. Ak druhá zmluvná strana odmietne prevziať zásielku, považuje sa zásielka za doručení v deň, kedy ju táto zmluvná strana odmietla prevziať.

### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva a všetky práva a povinnosti založené touto zmluvou sa riadia právom Slovenskej republiky. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné nezhody a nezrovnalosti vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými dodatkami so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluva je vypracovaná v šiestich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.

5. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojím podpisom potvrdzujú.
7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve Mestom Banská Bystrica za podmienok v zmysle zákona č.18/2018 Z. z o ochrane osobných údajov.

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Ján Nosko  
primátor mesta Banská Bystrica

.....  
Patrik Záchenský