

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Zmluvné strany: **Mesto Banská Štiavnica,** / prenajímateľ/
Radničné námestie č. 1
969 24 Banská Štiavnica
zastúpené: Mgr. Nadeždou Babiakovou
primátorkou mesta
bankové spojenie: VÚB, a. s.
číslo účtu: SK53 0200 0000 0000 1452 5422
IČO: 00 320 501, DIČ: 2021107308

a

Dom Maríny s.r.o. /nájomca/
Radničné námestie 18/109, 969 01 Banská Štiavnica
IČO: 45 982 392
DIČ: 202 320 2951
Zast.: Ing. Igor Brossmann a Ján Majsniar, konatelia spoločnosti

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

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – objektu na ul. Sládkovičova 1 v Banskej Štiavnici, súp. č. 51 (Belházyovský dom), postavenej na parc. č. C KN 2814, v celkovej výmere 1 237 m², zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. C KN 2817, v celkovej výmere 290 m², zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. 1, v k. ú. Banská Štiavnica, pozostávajúca z nebytových priestorov a sociálnych zariadení.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v objekte na ul. Sládkovičova 1, 969 01 Banská Štiavnica.

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor administratívnej budovy – miestnosť č. 203 o výmere 72 m² a miestnosť č. 207 o výmere 48,44 m², nachádzajúce sa na 1. poschodí objektu uvedeného v bode 1 tohto článku s právom spoločného užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať za účelom uskladnenia kancelárskeho nábytku a dokumentov z Domu Maríny po požiar.

2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel a nesmie ho používať na iné účely bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

III. Nájomné a platby

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 4 273,00 € ročne, (slovom: štyritisícdevstosedemdesiattri eur)

mesačný nájom vo výške 356,00 € (slovom: tristopäťdesiatšesť eur), na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

3. Nájomca je povinný platiť náklady spojené s prevádzkou nebytových priestorov, ako sú náklady na energie (elektrina, voda, plyn) a ďalšie prevádzkové náklady, a to na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

Mesačné zálohové platby bude prenajímateľ účtovať vo výške:

Preddavok	za vodné a stočné	48,00 €
	za elektrickú energiu	48,00 €
	za dodávku tepla	120,00 €
Preddavky za služby celkom:		216,00 €

4. Prenajímateľ vykoná najneskôr do marca nasledujúceho roka vyúčtovanie skutočných nákladov za dodávku tepla, elektrickej energie a vodné a stočné, na základe ktorého vystaví nájomcovi faktúru.

IV. Inflačná doložka

1. Účastníci sa dohodli, že výška nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, nie však skôr ako po uplynutí dvoch rokov nájmu, a to za nasledovných podmienok:

- Výška inflácie sa zistí z údajov publikovaných ŠŠU
- O takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájmu podľa tohto bodu zvýši výška nájomného, uvedená v čl. III. tejto zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájmu podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné bezprostredne predchádzajúcim obdobím.
- Takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. príslušného roka.
- Vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia prenajímateľ zaokrúhli na celé eurá smerom dolu.
- V prípade, že inflácia bude mínusová (tzv. deflácia), nájomné sa upravovať nebude.

2. Zmena výšky nájmu podľa tohto článku sa vykoná doručením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájmu. prenajímateľ je povinný tak urobiť najneskôr do 30.04. príslušného roka. Rozdiel medzi dovtedy zaplateným nájomom a novou výškou nájmu na príslušný rok je nájomca povinný doplatiť prenajímateľovi do 31.05. príslušného roka prevodom na hore uvedený účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

V.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára z dôvodu zmeny prenajímateľa v zmysle uznesenia MsZ č. 150/2024 zo dňa 16.12.2024, na základe ktorého do zmluvného vzťahu ako prenajímateľ vstúpilo Mesto Banská Štiavnica.

2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na tri roky od 01.04.2025 do 31.03.2028.

3. Zmluvu je možné predĺžiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.

VI.

Povinnosti a práva zmluvných strán

Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať opravy a údržbu nebytových priestorov, ktoré nie sú zodpovednosťou nájomcu.

2. Prenajímateľ je povinný prenajať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu uvedeného v tejto zmluve

3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu predmetu nájmu, pričom nájomca sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť prenajímateľovi.

Nájomca:

1. vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu na základe vykonanej obhliadky

2. sa zaväzuje užívať nebytové priestory v súlade so zákonmi a predpismi a zabezpečiť ich údržbu a ochranu.

3. sa zaväzuje okamžite informovať prenajímateľa o akýchkoľvek poškodeniach alebo poruchách v priestoroch.

4. nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. znáša na vlastné náklady drobné opravy, udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu.

6. prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu.

7. sa zaväzuje užívať prenajaté priestory len na účel, na ktorý mu boli prenajaté.

8. prenajaté priestory nesmie nájomca prenajímať, vypožičiavať, nesmie na prenajatý majetok zriadiť záložné právo, ani inak ho zaťažovať a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku.

9. je povinný riadne a včas platiť nájomné v dohodnutej výške

10. zodpovedá za škody spôsobené pri užívaní prenajatých priestorov aj osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi a zabezpečí ich odstránenie na svoje náklady.

11. po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

12. je povinný zabezpečiť si a uhrádzať upratovanie predmetu nájmu sám a zaväzuje sa udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu.

13. je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz a likvidáciu odpadu, prípadne ďalšie služby s tým spojené.

14. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia a zák. č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov, platné STN a nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu na vlastné náklady zabezpečovať ochranu pred požiarom v súlade so Zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v zmysle neskorších predpisov.

VII.

Skončenie nájmu

1. Zmluva a nájomný vzťah zaniká uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva a zmluvný vzťah zaniká:

a) písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami

b) písomnou výpoveďou v zmysle § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

3. Výpoveď musí byť písomná a výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strany.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom aj bez udania dôvodu, alebo z iných vážnych dôvodov, ako je aj verejný záujem.

VIII.

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu bezodkladne v deň skončenia nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr ku dňu skončenia tejto zmluvy odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu a so zreteľom na dohodnutý účel.

3. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol, v ktorom sa uvedie najmä:

a) stav v akom sa nachádza predmet nájmu v čase odovzdania

b) zoznam zariadení a ich stavu

c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje jedna zo zmluvných strán

d) dátum a miesto spisania protokolu a podpisy poverených zástupcov zmluvných strán.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v troch originálnych vyhotoveniach, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie obdrží nájomca.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

221/2025

3.Pre vzťahy touto zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4.Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a a nasl. Občianskeho zákonníka.

V Banskej Štiavnici, dňa 24.03.2025

V Banskej Štiavnici, dňa 24.03.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Banská Štiavnica
Mgr. Nadežda Babiaková
primátorka mesta

Ján Majsniar
konateľ

Za správnosť: Mgr. et Mgr. Martina Kováčiková