



ZMLUVA o nájme nebytových priestorov č.1/2025

uzavretá podľa Zákona č.116/90 Zb. v platnom znení medzi účastníkmi:

Vlastník: Mesto Ružomberok
adresa: Námestie A.Hlinku 1, 03401 Ružomberok
IČO: 00315737

1/ Prenajímateľ:

Správca: Základná škola
adresa: Bystrická cesta 14, 034 01 Ružomberok
zastúpená: Mgr. Mária Štefánková, riaditeľka školy
IČO: 37810839
DIČ: 2021645219
Bankové spojenie: SK33 0900 0000 0050 7046 6829
Slovenská sporiteľňa a.s. Ružomberok

a

2/ Nájomca:

Obchodné meno: FOTOBEŽKA o.z.
adresa: Dončova 1443/5, Ružomberok 034 01
zastúpená: Mgr. art. Zuzana Hrušková
IČO: 51223686
DIČ: 2120673302

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je poskytnutie nebytového priestoru v objekte budovy ZŠ Dončova 4 v Ružomberku. Priestor je pridružený k budove školy a neslúži pre vyučovací proces so súpisným číslom č.1456 na parcele č.1853/001/0, druh stavby II, LV parcely 4101, L.M. 16669, ktorej vlastníkom je Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok.
2. Nebytové priestory, ktoré sú súčasťou kultúrneho dedičstva vo výmere 87 m² so súpisným číslom 1456 na parcele č.1853/001/0, druh stavby II, LV parcely 4101, L.M.



16669 podľa čl. I. ods. 1. tejto zmluvy sa prenajímajú podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok AKT MsZ č.0001 verzia č.17 platné od 14.02.2025 za účelom zriadenia kultúrno spoločenského priestoru pre rozvíjanie aktivít na miestnej a nadregionálnej úrovni v oblasti umeleckej tvorby, vzdelávania a kultúrno spoločenskej činnosti.

3. Nájomca je povinný využívať nebytový priestor v súlade s článkom I.bod 2. FOTOBÉŽKA o.z. má možnosť zmeniť účel existujúceho objektu v rámci užívania a realizácie činnosti kreatívneho centra „CVAK“, zameraného na edukáciu všetkých vekových skupín, ďalej vydateľskú činnosť, produkciu a prevádzkovanie fotografického a filmového archívu Liptova za účelom zachovania kultúrnych hodnôt.

II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.04.2025 do 30.04.2030**
2. Predpokladom predĺženia doby nájmu je písomná dohoda prenajímateľa a nájomcu o podmienkach nájmu na ďalšie obdobie.
3. Nájom je možné skončiť:
 - a/ uplynutím doby výpožičky
 - b/ písomnou výpoveďou
 - c/ písomnou dohodou zmluvných strán
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme aj pred uplynutím doby nájmu ak:
 - a/ nájomca viac ako jeden (1) mesiac mešká s platením nájomného a služieb a tieto neuhradí ani do jedného mesiaca od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
 - b/nájomca užíva predmet tejto zmluvy na iný účel ako je uvedený v čl.I zmluvy
 - c/nájomca dá do užívania predmet tejto zmluvy inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - d/ z dôvodu verejného záujmu
5. Každá zo zmluvných strán je oprávnená písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. V prípade čl.II bod 4 tohto článku zmluvy je výpovedná lehota 3 mesiace.

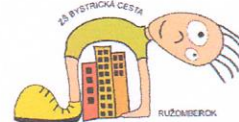
III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájmu

1. Nájom je dohodnutý vo výške **20,00€ / m² /rok**, (87m² x20 € = 1740,00€) v zmysle zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok.

Štvrt'ročné nájomné : 1 740,00€ : 4 = 435,00 EUR

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť za prenájom priestoru prevádzkové náklady , ktoré sú vo **výške 70,00 EUR/mesiac**.

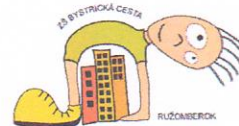


3. **Nájomné** je splatné štvrťročne vždy do 10 dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí štvrťroku na číslo účtu: **SK33 0900 0000 0050 7046 6829**. Nájomné za štvrtý štvrťrok bude splatné do 15.12. aktuálneho roku.
4. Platba za **prevádzkové náklady** spojené s užívaním nebytových priestorov je splatná štvrťročne na účet **SK87 0900 0000 0050 7046 4014**.
5. Nájomné a prevádzkové náklady sa stávajú splatnými od 1.9.2025.

IV. Ostatné podmienky nájmu

Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu, vykonať akékoľvek stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a bez písomného súhlasu požičať predmet nájmu tretej osobe. Akékoľvek náklady spojené s vykonaním stavebných úprav hradí nájomca.

1. Nájomca je povinný prenajaté nebytové priestory udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené a obvyklé užívanie.
2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa ku dňu vzniku nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie.
3. Nájomca bez zbytočného odkladu vykoná potrebné opravy a zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca ďalej zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu ním a osobami, ktoré sa s jeho vedomím v prenajatých priestoroch zdržujú, a to nad rámec obvyklého opotrebenia.
4. Prenajímateľ má právo za účelom kontroly vstupovať do Predmetu nájmu maximálne 1-krát do mesiaca a to za prítomnosti Nájomcu. Za týmto účelom je Prenajímateľ povinný najneskôr 48 (štyridsaťosem) hodín vopred si dohodnúť termín prehliadky s Nájomcom.
5. Prenajímateľ môže výnimočne, v naliehavých prípadoch bezprostredne hroziacej škody (najmä, ale nie výlučne požiar, únik plynu, únik vody a pod.) na Predmete nájme, vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúcej dohody s Nájomcom. O takejto skutočnosti je však Prenajímateľ povinný bezodkladne Nájomcu informovať.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať vnútorný poriadok školy: neznečisťovať sociálne zariadenia, dodržiavať recykláciu odpadu, po ukončení činnosti skontrolovať využívané priestory (zhasnuté svetlo, tečúca voda). V celom objekte je zakázané fajčenie a užívanie alkoholických nápojov.
7. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie.
8. Pokiaľ nájomca nebytový priestor zhodnotí a uvedením do pôvodného stavu ku dňu skončenia nájmu, ponechá nájomca prenajímateľovi bez ďalšieho užívané priestory v takom stave, v akom sa nachádzajú pokiaľ sa účastníci nedohodli inak.



9. Za škody spôsobené v prenajatej časti budovy nájomcom alebo jeho zamestnancami, návštevníkmi, či inými osobami zdržujúcimi sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu zodpovedá nájomca.
10. Nájomca vykonáva bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady.
11. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny v prenajatých priestoroch iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, na vlastné náklady, bez nároku na finančnú úhradu zo strany požičiavateľa a v súlade s ustanoveniami stavebného zákona. V prípade prevedenia rekonštrukčných a stavebných prác v prenajatých priestoroch je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, doklady k vykonaným stavebným prácam a všetky revízne správy v termíne do jedného mesiaca od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Nesplnenie tejto podmienky je výpovedným dôvodom zo strany požičiavateľa, pričom výpovedná lehota je tri mesiace.

V.

Odpustenie nájomného

1. V prípade investovania vlastných financií do opráv priestoru (hydroizolácia, revitalizácia priestoru za účelom jeho sfunkčnenia, nájomca spolu s prenajímateľom žiadať vlastníka nehnuteľnosti o výnimku – odpustenie nájomného za užívanie priestorov a to doložkou k nájomnej zmluve podpísanej dňa 31.03.2025 v Ružomberku.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom obdrží každý účastník tejto zmluvy.
2. Účastníci prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, túto neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
3. V čase platnosti tejto nájomnej zmluvy ZŠ Bystrická cesta prenajaté priestory pre svoje účely nepotrebuje.
4. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy na webovej stránke školy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 01.04.2025. V zmysle §47a odst.1 Občianskeho zákonníka v platnom znení je povinne zverejňovanou zmluvou.



Základná škola, Bystrická cesta 14, 03401 Ružomberok

Tel.: +421 918 782 423, e-mail: zsbystricka@gmail.com



Budova Základnej školy Bystrická cesta 14, Ružomberok je majetkom Mesta Ružomberok v správe ZŠ Bystrická cesta , ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č.16669

Za nájomcu:

Dátum: 31.03.2025

Podpis:



Mgr. art. Zuzana Hrušková
Fotobežka o.z.

Za prenajímateľa

Dátum: 31.03.2025

Podpis:



Mgr. Mária Štefáneková
riaditeľka školy