

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“ a „Zmluva“) medzi:

## PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno: **ZUZANA s.r.o.**  
Sídlo: Komenského 3, 974 01 Banská Bystrica  
IČO: 31 607 381  
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, v odd.: Sro, vložka č. 1952/S  
DIČ: 2020455107  
IČ DPH: SK2020455107  
IBAN: SK34 5600 0000 0012 9488 4001  
V mene ktorej koná: JUDr. Juraj Koval, konateľ spoločnosti  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

## NÁJOMCA:

Obchodné meno: Základná škola Slobodného slovenského vysielča  
Sídlo: Skuteckého 8, 974 01 Banská Bystrica.  
IČO: 35 677 716  
DIČ: 2020985131  
IBAN: SK73 7500 0000 0040 1718 4377  
V zastúpení: Mgr. Zuzana Sedláčková, riaditeľka školy  
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Základná škola SSV</b><br>Skuteckého 8<br>974 01 Banská Bystrica |                 |
| Dátum   | 29.11.2021      |
| Číslo záznamu:  | 19/1/2021       |
| Číslo spisu:  | KSSV/1/2021     |
| Prílohy:  | 5/-             |
| Vybavuje:   | Mgr. Sedláčková |

## ČLÁNOK I. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom nebytových priestorov o výmere 90 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na prízemí (miestnosti č. 11, č. 12, č. 13, č. 14, č. 15, č. 16) v budove so súp. č. 475 na Komenského 3 v Banskej Bystrici, ktorá je vedená Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, zapísaná na LV č. 4732, k. ú. Banská Bystrica a ktorá je postavená na parcele reg. „C“ parc. č. 126, na dočasné užívanie Nájomcovi za podmienok uvedených v tejto Zmluve (ďalej len „Predmet nájmu“) Pôdorys prenajatých nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu a je oprávnený uzavrieť túto Zmluvu a prenechať Nájomcovi Predmet nájmu na dočasné užívanie za podmienok dojednaných v tejto Zmluve.

## ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude Predmet nájmu využívať na účely prevádzkovania školskej knižnice..

## ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 5 rokov s účinnosťou od 01.12.2021. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu (právo opcie) na ďalších 5 rokov za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Nájomca je povinný v prípade využitia tohto práva Prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie práva opcie najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a požiadať Prenajímateľa o uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve. V prípade, ak Nájomca využije právo opcie na predĺženie doby nájmu, Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný pristúpiť k uzatvoreniu dodatku k Zmluve,

ktorým sa doba nájmu predĺži o ďalších 5 rokov, pričom Zmluvné strany v dodatku zároveň upravia výšku nájmu tak, aby táto zodpovedala trhovej výške nájmu v danom čase a mieste a zohľadňovala mieru inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť:
  - a) dohodou;
  - b) výpoveďou;
  - c) odstúpením.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 Zákona. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 Zákona. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je **tri (3) mesiace**. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
4. V prípade podstatného porušenia zmluvných povinností niektorej zo Zmluvných strán môže druhá Zmluvná strana od tejto Zmluvy odstúpiť, ak porušujúca Zmluvná strana nezjedná nápravu ani na základe písomnej výzvy druhej Zmluvnej strany v dodatočnej lehote, ktorá nebude kratšia ako pätnásť (15) dní od doručenia písomnej výzvy porušujúcej Zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia o odstúpení porušujúcej Zmluvnej strane. Ku dňu účinnosti odstúpenia od tejto Zmluvy dochádza k zániku tejto Zmluvy, čím nie je dotknutá povinnosť Zmluvnej strany uhradiť druhej Zmluvnej strane všetky záväzky vzniknuté na základe tejto Zmluvy do dňa právoplatnosti odstúpenia.
5. Na účely tejto Zmluvy sa za podstatné porušenie povinností:
  - a) Nájomcu považuje najmä, nie však výlučne, neuhradenie nájomného viac ako 15 dní po lehote splatnosti, alebo ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva Predmet nájmu na iný než dohodnutý účel, alebo užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká alebo mu hrozí škoda;
  - b) Prenajímateľa považuje najmä, nie však výlučne, porušenie ktorejkoľvek povinnosti Prenajímateľa podľa § 5 ods. 1 Zákona alebo skutočnosť, že Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný protokolárne odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu ku dňu skončenia tejto Zmluvy.

#### **ČLÁNOK IV. VÝŠKA NÁJMU.**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška nájomného za Predmet nájmu je vo výške **600,- € bez DPH** (ďalej len „**Nájomné**“). K dohodnutej výške Nájomného bude pripočítaná príslušná sadzba DPH podľa platných právnych predpisov.
2. Dohodnuté Nájomné je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne vopred do 15. dňa v mesiaci na bankový účet Prenajímateľa IBAN: SK34 5600 0000 0012 9488 4001, a to na základe vystavenej faktúry.
3. Vo výške Nájomného nie je zahrnutá odplata za poskytované služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (elektrika, voda, plyn, vývoz smetí). Za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, bude Nájomca platiť Prenajímateľovi mesačné zálohové platby vo výške platby **200,- € bez DPH** (ďalej len „**Odplata za služby**“). K dohodnutej výške Odplaty za služby bude pripočítaná príslušná sadzba DPH podľa platných právnych predpisov. Odplatu za služby je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne vopred do 15. dňa v mesiaci na bankový účet Prenajímateľa IBAN: SK34 5600 0000 0012 9488 4001, a to na základe vystavenej faktúry.
4. Nájomné a Odplata za služby, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany Nájomcu voči Prenajímateľovi, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak preukázateľne oznámený Prenajímateľom Nájomcovi.
5. Konečné vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s nájmom (elektrina, voda, plyn) Prenajímateľ vyúčtuje 1-krát ročne na základe skutočných vyfakturovaných nákladov od dodávateľov energií. Prenajímateľ je povinný zaslať Nájomcovi vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s nájmom najneskôr do troch (3) mesiacov po skončení obdobia, za ktoré sa vyúčtovanie robí. Ak vzniknú nedoplatky, tieto sa Nájomca zaväzuje

uhradiť Prenajímateľovi do 14 dní od vyúčtovania. V prípade, ak vzniknú preplatky, tieto sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi do 14 dní od vyúčtovania. Zmluvné strany sa dohodli, že po každom vyúčtovaní služieb spojených s nájmom (elektrika, voda, plyn) je Prenajímateľ oprávnený požiadať Nájomcu o úpravu výšky zálohových platieb za služby spojených s nájmom tak, aby výška zálohových platieb zodpovedala približnej spotrebe energií zo strany Nájomcu. Za účelom úpravy výšky zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety uzavru Zmluvné strany písomný dodatok k tejto Zmluve.

6. Nájomné a Odplata za služby spojené s nájmom za mesiac december 2021 sú splatné na základe vystavenej faktúry do desať (10) dní od podpísania tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ je povinný doručovať faktúry Nájomcovi tak, aby k ich doručeniu došlo vždy najmenej desať (10) dní pred dňom splatnosti príslušnej faktúry. Faktúry vystavené Prenajímateľom musia obsahovať všetky náležitosti v zmysle platných právnych predpisov, najmä zákona o účtovníctve a zákona o DPH. Ak faktúra nebude obsahovať niektorú z náležitostí podľa predchádzajúcej vety alebo bude obsahovať iné chyby, Nájomca je oprávnený Prenajímateľovi faktúru vrátiť spolu s uvedením vytýkaných nedostatkov. V takom prípade sa plynutie lehoty splatnosti vrátanej faktúry prerušuje a doručením opravenej faktúry Nájomcovi začína plynúť nová lehota splatnosti.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť každoročne Nájomné za Predmet nájmu o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Pravo takto zvýšiť Nájomné má Prenajímateľ každoročne, počnúc rokom 2023. Nájomca uznáva toto právo Prenajímateľa a zaväzuje sa takto zvýšené Nájomné platiť. Zvýšenie Nájomného Prenajímateľ oznámi Nájomcovi písomne. Za týmto účelom sú Zmluvné strany následne povinné uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve.

#### **ČLÁNOK V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu obhliadkou na mieste samom tak, ako bol v deň obhliadky voľne viditeľný. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť udržiavať.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania, ako ani rozsah užívania Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že dôjde k úprave, resp. zmene účelu užívania nebytových priestorov, ktoré sú Predmetom nájmu (stavby) tak, aby v nich bolo možné prevádzkovať školskú knižnicu a poskytnú si za týmto účelom navzájom potrebnú súčinnosť.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas s realizáciou stavebných úprav a udržiavacích prác Predmetu nájmu v zmysle štúdie interiéru, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov súvisiacich s realizáciou stavebných úprav a udržiavacích prác Predmetu nájmu, môže však požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak k ukončeniu užívania Predmetu nájmu Nájomcom dôjde pred uplynutím doby desiatich (10) rokov od vzniku nájmu, t. j. pred uplynutím základnej a predĺženej doby nájmu.
4. Nájomca znáša na svoj účet všetky bežné drobné opravy a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a stavebnými úpravami, ktorých výška nepresiahne sumu 150,-€. Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave vyhovujúcom požiadavkám stanoveným STN a právnymi predpismi a zároveň v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu zabezpečovať vykonanie opráv, ktorých výška presiahne sumu podľa prvej vety tohto bodu 4., ako aj odstraňovanie iných väd Predmetu nájmu nahlásených Nájomcom. To neplatí, ak potreba opráv nesúvisí s obvyklým užívaním Predmetu nájmu ale tieto je nutné vykonať v dôsledku konania Nájomcu, jeho zamestnancov alebo zákazníkov Nájomcu. V týchto prípadoch je vykonanie opráv povinný zabezpečiť Nájomca na vlastné náklady, a to aj v prípade, ak náklady presiahnu sumu podľa prvej vety tohto bodu 4.
5. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody spôsobené jeho zamestnancami alebo zákazníkmi, ktoré vzniknú v Predmete nájmu.

6. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o ochrane pred požiarmi“) je vlastník (správca) nehnuteľnosti, ktorý prenajíma nehnuteľnosť povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona, ak sa v nájomnej zmluve nedohodne inak. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť plnenie ustanovenia § 4 písm. h), i), k), l), m), n), p) a ustanovení § 5 písm. d), g), j.) Zákona o ochrane pred požiarmi. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi v rozsahu ustanovení § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), j), o), p) a ustanovení § 5 písm. a), b), c), e), f), h), i) Zákona o ochrane pred požiarmi.
7. Nájomca je oprávnený ďalej prenajať nebytové priestory v Predmete nájmu tretím osobám len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný po vyznutení Prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, elektrickej energie a pod.).
9. Nájomca sa zaväzuje po vopred dohodnutom termíne umožniť Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly technického stavu budovy a Predmetu nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb.
11. Nájomca sa zaväzuje v rozsahu svojich povinností dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZP najmä Zákon o BOZP, nariadenia vlády SR a vyhlášky MPSVaR SR.
12. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu na hnutelných veciach vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu, spôsobenú ich stratou, zničením alebo poškodením v dôsledku krádeže alebo lúpeže, iným zavinením Nájomcu alebo tretej osoby. Pre tieto prípady Prenajímateľ odporúča Nájomcovi vykonať s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa potrebné bezpečnostné opatrenia a poistiť hnutelný majetok vnesený do Predmetu nájmu.
13. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu a umožniť Nájomcovi a tretím osobám, najmä zamestnancom Nájomcu, jeho žiakom a ostatným návštevníkom školskej knižnice, prístup do Predmetu nájmu.

#### **ČLÁNOK VI.**

#### **ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU**

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr do 01.12.2021.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný písomný protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami.

#### **ČLÁNOK VII.**

#### **SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy v zmysle platných právnych predpisov.
2. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto Zmluve sa spravujú príslušnými právnymi predpismi SR v platnom znení.
3. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá Zmluvná strana prevezme po jednom (1) vyhotovení.
4. Všetky oznámenia, žiadosti alebo iná komunikácia týkajúca sa tejto Zmluvy sa bude doručovať druhej Zmluvnej strane v písomnej podobe, pokiaľ nie je Zmluvnými stranami dohodnuté inak. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou medzi Zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti poštou alebo kuriérom na adresu určenú v záhlaví tejto Zmluvy, alebo osobné doručenie príslušnou Zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo na piaty (5) uloženia zásielky na pošte, alebo v ktorý je

na zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

5. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú Zmluvnú stranu.
6. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonávať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia obidvomi Zmluvnými stranami.
7. Ak je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné či neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému ekonomickému účelu ustanovenia neplatného/neúčinného. Do toho času bude platiť zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
8. Súčasťou tejto Zmluvy je príloha č. 1 – pôdorys prenajatých nebytových priestorov a príloha č. 2 - štúdia interiéru stavebných úprav udržiavacích prác Predmetu nájmu.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali pred jej podpisom, a pochopili jej obsah, a že podpis tejto Zmluvy tohto znenia je vyjadrením ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle a žiaden z účastníkov ju neuzavrel v tiesni.

\*\*\*

V Banskej Bystrici, dňa 29.11.2021

V Banskej Bystrici, dňa 29.11.2021

ZA PRENAJÍMATEĽA:

ZUZANA S.P.A.  
Konečná 3  
174 01 Banská Bystrica  
IČO: 31407341  
IČ DPH: SK204000000

ZUZANA S.P.A.  
Ján Juraj Koval, konateľ spoločnosti

ZA NÁJOMCU:

ZÁKLADNÁ ŠKOLA  
Slobodného slovenského vstáťu  
Skopčova 4  
BANSKÁ BYSTRICA

Základná škola Slobodného slovenského vstáťu  
Mgr. Zuzana Štefániková, riaditeľka školy