

**Z M L U V A č. ZNPd/1/2023**  
**o nájme nebytových priestorov**

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

1. **Divadlo Jozefa Gregora Tajovského,**  
príspevková organizácia zriadená Banskobystrickým samosprávnym krajom, ktorá na základe Protokolu o zverení majetku BBSK do správy zo dňa 5.8.2004 vykonáva správu majetku Banskobystrického samosprávneho kraja  
**Divadelná 1727/3, 960 01 Zvolen**  
zastúpené: PhDr. Peter Kováč, riaditeľ DJGT  
IČO : 35989572  
DIČ : 2021517608  
IČ DPH : SK2021517608  
bankové spojenie :  
IBAN:  
*ďalej len „prenajímateľ“*

a

2. **Alžbeta Kseňáková**  
  
IČO: 41190858  
DIČ: 1041540929  
bankové spojenie:  
IBAN:  
*ďalej len „nájomca“*

**takto:**

**Článok I.**  
**P r e d m e t z m l u v y**

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov, **miestnosti č. 003 o výmere 10 m<sup>2</sup>** nachádzajúcej sa v budove vo vlastníctve – Banskobystrického samosprávneho kraja, so súpisným číslom 2595 na parcele č. 1233/10 na Nám. SNP č. 58 vo Zvolene. Budova sa nachádza v k. ú. Zvolen, je zapísaná na LV č. 2796 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen. Správcom predmetnej nehnuteľnosti je Divadlo J. G. Tajovského.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory špecifikované v ods. 1 tohto článku a nájomca sa zaväzuje za to zaplatiť prenajímateľovi nájomné podľa článku III. a vedľajšie náklady podľa článku IV. tejto zmluvy.
3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať ako obchodné priestory.

**Článok II.**  
**D o b a n á j m u**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **1.4.2023** do **31.3.2024**.

### Článok III. V ý š k a n á j o m n é h o

1. Nájomné je stanovené vo výške 75,- €/m<sup>2</sup> ročne. Celkové ročné nájomné je 750,- € (slovom sedemstopäťdesiat eur), pričom je splatné **mesačne** vo výške **62,50 €**, **najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca** na základe **fakturácie** prenajímateľa v hotovosti, resp. na účet prenajímateľa IBAN: vedený **v Štátnej pokladnici**. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa, resp. dňom uhradenia finančných prostriedkov v hotovosti v pokladni DJGT. K nájomnému za prenajaté nebytové priestory si prenajímateľ neuplatňuje DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania so splnením peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy sa objednávateľ zaväzuje zaplatiť DJGT úrok z omeškania podľa ust. § 369 ods.2 Obchodného zákonníka, t.j. vo výške (v sadzbe), ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

### Článok IV. Ú h r a d a v e d ľ a j š í c h n á k l a d o v

1. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné, stočné ) nie je zahrnutá vo výške nájomného. Výška vedľajších nákladov je stanovená paušálne v sume 480,- € ročne bez DPH. K cene bude uplatnená DPH v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačne vedľajšie náklady vo výške 40,- € bez DPH**, ktoré **sú splatné do 15. dňa príslušného mesiaca** na základe **fakturácie** prenajímateľa. Vedľajšie náklady sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v článku III. bod 1 tejto zmluvy, resp. dňom ich uhradenia v hotovosti v pokladni DJGT.
3. V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú elektrickú energiu, vodné a stočné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právnym úkonom primerane zvýšiť úhradu vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

### Článok V. F i n a n č n á z á b e z p e k a

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zložiť (*zaplatiť*) v prospech prenajímateľa, na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy peňažnú zábezpeku, a to vo výške, ktorá zodpovedá **dvom mesačným splátkam nájomného vrátane vedľajších nákladov** dohodnutým v článku III. a IV. tejto zmluvy, a to za účelom zabezpečenia splnenia záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na jej základe, najmä záväzkov platiť nájomcovi dohodnuté nájomné, zmluvné pokuty, náhradu škody, a pod. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zložiť peňažnú zábezpeku podľa tohto bodu **najneskôr do 14. dní od podpisu tejto zmluvy** prenajímateľom a nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je aj bez súhlasu nájomcu oprávnený použiť peňažnú zábezpeku na úhradu prípadných záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na jej základe voči prenajímateľovi.
2. V prípade, že prenajímateľ v súlade s týmto článkom použije poskytnutú zábezpeku alebo jej časť na úhradu nedoplatkov vzniknutých nájomcovi na dohodnutých platbách (*a to čo i len jednotlivo*) podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný **do 14. kalendárnych dní od písomnej výzvy** prenajímateľa doplniť zábezpeku (*dorovnať*) o takto použitú sumu finančných prostriedkov zo zábezpeky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy tak, aby prenajímateľ počas trvania tejto zmluvy opätovne disponoval sumou predstavujúcou zábezpeku (*stanovenú podľa bodu 1. tohto článku*).
3. V prípade, ak ku dňu zániku tejto zmluvy nebude mať nájomca voči prenajímateľovi, žiadne záväzky (*splatné aj nesplatné*) vzniknuté z tejto zmluvy, na jej základe alebo s ňou súvisiace, je

prenajímateľ povinný peňažnú zábezpeku (*resp. jej alikvotnú časť*) vrátiť nájomcovi, a to **do 14. dní od zániku** tejto zmluvy na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

## **Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytový priestor, jeho zariadenie a vybavenie v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Akékoľvek mimoriadne opravy nad rámec bežných opráv a stavebné úpravy resp. investície do predmetu nájmu je nájomca oprávnený robiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, príslušného stavebného úradu a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom BBSK. Investície zo strany nájomcu do predmetu nájmu je možné realizovať výlučne za splnenia nasledujúcich podmienok:
  - doba nájmu má dĺžku trvania presahujúcu 1 kalendárny rok;
  - predmet nájmu je nespôsobilý na riadne užívanie, resp. technický stav predmetu nájmu je nevyhovujúci na obvyklé alebo dohodnuté užívanie.Ešte pred začatím dohodnutých prác musí byť podpísaný dodatok k zmluve o nájme nebytových priestorov o rozsahu dohodnutých prác vo finančnom a vecnom vyjadrení. Prenajímateľ nehradí náklady spojené s vykonaním zmien na prenajatých veciach, okrem prípadu, že sa na to písomne zaviazal. Nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu týchto nákladov. Vzájomné vysporiadanie zmluvných strán ohľadom nájmomcom zrealizovaných investícií do predmetu nájmu počas trvania nájmomného vzťahu, resp. v prípade ukončenia nájmomného vzťahu, v prípade, že sa na ne prenajímateľ výslovne zaviazal, je možné výlučne týmito spôsobmi:
  - bezodplatným prevodom takýchto investícií do výlučného vlastníctva BBSK;
  - vzájomným zápočtom splatných pohľadávok zmluvných strán (t.j. splatnej pohľadávky nájomcu titulom odplaty za zrealizované investície do predmetu nájmu a splatnej pohľadávky prenajímateľa titulom nájmomného).Pohľadávky zmluvných strán spôsobilé na vzájomný zápočet v zmysle predchádzajúcej vety musia byť splatné v tom istom kalendárnom roku a musia sa týkať toho istého predmetu nájmu. Splatná pohľadávka za nájmomné je spôsobilá na vzájomný zápočet výlučne za podmienky, že prenajímateľ súčasne eviduje voči nájomcovi i splatný záväzok za zrealizované investície. Odpisovanie zrealizovaných investícií do predmetu nájmu vykonáva nájomca až do ich vysporiadania.
5. Nájomca je povinný dodržiavať havarijný poriadok, predpisy OBP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie na vlastné náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
7. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím, zodpovedá za škodu vzniknutú na predmete nájmu počas trvania nájmu. Škodu, ktorá vznikla zavineným konaním nájomcu, je nájomca povinný uhradiť v plnom rozsahu. Pri určení výšky škody sa vychádza z ceny veci v čase vzniku škody.
8. Nájomca sa zaväzuje po uplynutí doby nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
10. Nájomca podpísaním tejto zmluvy berie na vedomie, že prevod zmluvných záväzkov nájomcu na tretiu osobu je podmienený písomným súhlasom prenajímateľa. Absencia písomného súhlasu prenajímateľa s prevodom záväzkov nájomcu na tretiu osobu sa na účely tejto zmluvy

považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá dôvod na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

11. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
12. V prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj ostatných právnych predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len BOZP) a predpisov v oblasti životného prostredia. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb.
13. Nájomca je povinný vykonať opatrenia a zabezpečiť prostriedky potrebné na ochranu života a zdravia a na poskytnutie prvej pomoci a vybaviť nimi prenajaté priestory pre prípad vzniku bezprostredného ohrozenia života alebo zdravia osôb, zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch.
14. Nájomca je povinný poskytnúť potrebné doklady, súčinnosť a pomoc súvisiace s prenajímateľom zabezpečovanými úlohami v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi vo vzťahu k prenajatému priestoru.
15. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, ochrany pred požiarmi a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať návrhy na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
16. Nájomca zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii.
17. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi, ktoré zistí pri vlastnej činnosti a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
18. Náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi z dôvodu porušenia predpisov na zaistenie BOZP a ochrany pred požiarmi nájomcom, alebo tretími osobami, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch, znáša nájomca.
19. Za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi nevykonaním alebo nedostatočným vykonaním preventívnych opatrení a ďalších opatrení na zaistenie BOZP a ochrany pred požiarmi nájomcom zodpovedá nájomca.
20. Povinnosťou nájomcu je zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu vzniknutého z činnosti predmetnej prevádzky na vlastné náklady a taktiež splnenie oznamovacej povinnosti mestu Zvolen v zmysle zákona o odpadoch.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a uhrádzať všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté aj obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých priestorov, je však oprávnený kontrolovať účel užívania nebytového priestoru, resp. iné plnenie povinností nájomcu. Za týmto účelom, ako aj za účelom inventarizácie, údržby, príp. havárie, má prenajímateľ za prítomnosti nájomcu právo vstupu do prenajatých priestorov. Zamestnancov prenajímateľa, ktorí sú oprávnení kontrolovať účel nájmu alebo vykonávať inventarizáciu, určí zodpovedný zamestnanec prenajímateľa. V ostatných prípadoch majú zamestnanci prenajímateľa právo vstupu do prenajatých priestorov po dohode s nájomcom.

## **Článok VIII.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom

- výpovedná lehota je jednemesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu.
  4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj v prípade, ak prenájomca potrebuje predmet nájmu pre seba.
  5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, a to v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy, ktorým sa rozumie najmä:
    - realizácia stavebných úprav na predmete nájmu nájomcom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu;
    - prevod zmluvných záväzkov nájomcu na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
  6. Odstúpenie musí byť vyhotovené v písomnej forme, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

## **Článok IX.**

### **Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a**

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa osobitných právnych predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, povinne zverejňovanou zmluvou.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, jeden pre nájomcu a dva pre prenájomcu.
4. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou, s výnimkou článku IV. bod 3 tejto zmluvy.
5. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať druhej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, dokiaľ zmena adresy nebude písomne oznámená druhej zmluvnej strane. V prípade, ak sa písomnosť napriek tomu vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky majetkové spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy (a jej prípadných zmien či doplnkov), vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane akýchkoľvek nárokov z nej vyplývajúcich alebo s ňou súvisiacich, vrátane nároku na náhradu spôsobenej ujmy alebo škody, budú predložené na rozhodnutie rozhodcovskému súdu Rozhodcovský súd Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory, Grösslingová 4, 816 03 Bratislava, Slovenská republika. Rozhodcovské konanie bude vedené podľa vnútorných predpisov rozhodcovského súdu, a to jedným rozhodcom ustanoveným podľa vnútorných predpisov rozhodcovského súdu SOPK (vnútorné predpisy publikované na oficiálnej stránke [www.sopk.sk](http://www.sopk.sk)). Zmluvné strany sa rozhodnutiu vydanému rozhodcovským súdom v rozhodcovskom konaní podriaďujú s tým, že takéto rozhodnutie bude pre zmluvné strany konečné a záväzné. Miestom rozhodcovského konania je Bratislava, Slovenská republika.
7. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Zvolene dňa

P r e n a j í m a t e ľ :

N á j o m c a :