

## **N á j o m n á z m l u v a**

uzatvorená s odkazom na § 663 a násl. zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a predpisov a zákona č.18/1996 Z.z. v znení noviel

medzi

### **LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**

Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica

V zastúpení Ing. Ján Marhefka , generálny riaditeľ

IČO : 36038351

DIČ : 2020087982

IČ DPH: SK 2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, dňa 29.10.1999, oddiel Pš, vložka č. 155/S.

na strane prvej ako p r e n a j í m a t e ľ o m

a

### **Súkromná základná umelecká škola Anima Libera**

Skalka 34, 013 11 Lietavská Lúčka

Zastúpený: Mgr. Jana Janošová, riaditeľka

IČO: 42433975

DIČ: 2120121520

číslo účtu v tvare IBAN: SK 14 0900 0000 0050 7587 2690

Nie je platca DPH!

na strane druhej ako nájomcom

za nasledovných podmienok:

**I.**

### **Predmet zmluvy**

1.1. Predmetom zmluvy je nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami, pričom účelom zmluvy je úprava tohto vzťahu v súlade s vôľou strán a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

1.2. Predmetom nájmu, upraveným nájomnou zmluvou je nebytový priestor vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe prenajímateľa, ktorý sa nachádza v kat.území Žilina , zapísaný na LV č. 470, vedené na Okresnom úrade v Žilina, katastrálnom odbore ako:

- nebytový priestor – ADMINISTRATÍVNA BUDOVA inv. č. 2018707, súp. č. 896, evidovanej na parcele KN-C č. 1993, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, kde predmetom nájmu je časť uvedenej budovy na II. poschodí :

Kancelária č. 3.28 - výmera podlahovej plochy **14,00 m<sup>2</sup>**.

Prenajíateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedený nebytový priestor o celkovej výmere 14,00 m<sup>2</sup>. Súčasťou nájomnej zmluvy je zákres predmetu nájmu.

## II. Účel nájmu

2.1. Prenajíateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu vyššie označené nebytové priestory za účelom vykonávania administratívnej činnosti .

## III. Doba nájmu

3.1 Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy

## IV. Výška a splatnosť nájomného

4.1. Výška ročného nájomného je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. v členení:

za nebytové priestory - 1350,-€/rok bez DPH

paušálne náhrady za služby ( vykurovanie, el. energia, vodné a stočné, vývoz odpadov) sú určené dohodou - 550,-€/rok bez DPH

4.2. Celková výška nájmu za nebytové priestory je **1285,- €/rok** bez DPH, paušálne náhrady za služby sú **550,-€/rok** bez DPH. Nájomné a paušálne náhrady spolu predstavujú **1835,-€/rok**. bez DPH slovom: tisícosemstopäť eur ročne bez DPH. Vyššie uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. K cene bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov.

4.3. Nájomné je splatné mesačne vopred vždy do 20 dňa každého mesiaca s tým, že prvé nájomné je ako alikvótna čiastka z kalendárneho roka v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť splatné do 21 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajíateľom v prospech účtu: **IBAN SK17 0200 0000 00000460 7432**, príjemca OZ Sever.

4.4. Prenajíateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Slovenským štatistickým úradom, najmenej však vždy vo výške 1%, ( slovom: jedno percento ). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

4.5. Prenajíateľ a nájomca sa okrem úpravy ceny nájomného, uvedeného v bode 4.1 tejto zmluvy, podpisom tejto zmluvy dohodli na pravidelnej úprave ( zvýšení ) výšky nájomného, ktorá sa bude realizovať vždy k 1.1. kalendárneho roka v

pravidelných 5 – ročných ( slovom: päťročných ) intervaloch, počnúc piatym rokom účinnosti tejto zmluvy a to jednorazovo o 5 % ( slovom: päť percent ) z výšky nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Takto upravená výška nájomného bude platná pre celý kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

- 4.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa bodu 4.3 a bodu 4.4. tejto zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle v zmysle bodu 4.3 a bodu 4.4 tejto zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 4.3 a bodu 4.4. tejto zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.
- 4.7. Vo faktúre podľa bodu 4.2. tejto zmluvy zašle prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške stanovenej v súlade s bodom 4.1. zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy
- 4.8. Výška paušálnych náhrad dohodnutá v tejto nájomnej zmluve za poskytované služby spojené s nájomom, ako sú dodávka tepla, plynu, elektrickej energie alebo vody sa bude upravovať vždy v prípade podstatnej zmeny ceny tej ktorej služby, za ktorú ich odoberá (nakupuje) prenajímateľ od svojich dodávateľov. Za podstatnú zmenu sa považuje zmena minimálne v rozsahu  $\pm 5\%$  oproti poslednej platnej cene pred jej zmenou, ktorú platí prenajímateľ poskytovateľovi (dodávateľovi) tej ktorej služby, pričom zmena musí byť prenajímateľom preukázaná. Tá ktorá paušálna náhrada sa zmení percentuálne tak isto, ako sa percentuálne zmenila cena dodávanej služby. Zmena sa preukáže dokladmi od dodávateľa služby a to faktúrami a zmluvami. Prenajímateľovi vzniká nárok na úhradu zmenenej paušálnej náhrady voči nájomcovi okamihom jeho uplatnenia, najskôr však prvým dňom, za ktorý platí zmenenú cenu dodávateľovi služby. Obdobné právo požadovať zmenu paušálnej náhrady má nájomca v prípade zmeny ceny dodávanej služby, ak by prenajímateľ bol nečinný. Vo faktúre so zmenenou výškou paušálnej náhrady podľa tohto bodu zmluvy zašle prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky platby tej ktorej služby spolu s dokladmi preukazujúcimi zmenu ceny služby oproti poslednej platnej cene a výpočtom zmeny. V prípade, že nájomca neuhradí faktúru v súlade s týmto bodom, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.

## **V. Zmluvná pokuta**

- 5.1. V prípade oneskorenej úhrady nájomného v zmluvne dohodnutej výške a termíne prenajímateľ bude účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

## **VI. Ukončenie nájomného vzťahu**

- 6.1. Po skončení doby nájmu podľa čl. III. bod 3.1.
- 6.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.3. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 6.4. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje sa odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy prostredníctvom pošty platí, že zásielka sa bude považovať za doručенú aj v prípade, ak sa bude doručovať doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a neprevzatá sa vráti odosielateľovi. Za deň doručenia sa považuje deň nasledujúci po dni vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

## **VII. Ostatné dojednania**

- 7.1. Predmet zmluvy špecifikovaný v bode 1.2. tejto zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v bode 2.1. tejto zmluvy.
- 7.2. Nájomca nesmie predmet zmluvy ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje, že o predmet zmluvy sa bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody, ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
- 7.4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu zmluvy znáša nájomca sám.
- 7.5. Nájomca zodpovedá za všetky škody na prenajatých pozemkoch vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis maior.
- 7.6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
- 7.7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet zmluvy pre účel ako bol dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.

- 7.8. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 7.9. Nájomca nesmie na predmete zmluvy vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu zmluvy musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
- 7.10. Žiadna zo zmluvných strán neručí z a neplnenie tejto zmluvy v prípade, že by príčinou neplnenia bola vyššia moc, napr. zemetrasenie, povodeň alebo iné živelné pohromy, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.
- 7.11. Nájomca je povinný podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany.
- 7.12. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky vzájomné záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 7.13. Daň z nehnuteľností a prípadné poplatky vzťahujúce sa na predmet nájmu správcovi dane respektíve inej zákonom určenej osobe hradí daňovník alebo osoba, ktorej túto povinnosť zákon ukladá. V prípade ak by daňovníkom alebo touto osobou bol prenajímateľ, tak sa zmluvné strany dohodli, že tieto finančné plnenia ( dane, poplatky) vzťahujúce sa na predmet nájmu alebo niektorú jeho časť znáša nájomca, ktorý sa ich zaväzuje prenajímateľovi uhradiť do 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry, prílohou ktorej bude vyčíslenie dane resp. poplatku v tom ktorom roku. V prípade neuhradenia tejto faktúry ani v dodatočne poskytnutej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní od odoslania výzvy, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 7.14. Druhá zmluvná strana Súkromná základná umelecká škola Anima Libera je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.

### **VIII. Záverečné dojednania**

- 8.1. Prenajímateľ má právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude nájomcovi oznámený vopred.
- 8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve do prenajatých priestorov.
- 8.3. Tento právny vzťah sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znp.
- 8.4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.

- 8.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa zákona č. 546/2010 Z.z.
- 8.6. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia :  
4 rovnopisy prenajímateľ, 2 rovnopisy nájomca
- 8.7. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky na základe z.č. 546/2010 Z.z.
- 8.8. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici dňa: 16. 10. 2023

Prenajímateľ:  
LESY Slovenskej republiky, štátny podnik  
v zastúpení Ing. Ján Marhefka

Nájomca:  
Súkromná základná umelecká škola  
Anima Libera  
v zastúpení Mgr. Jana Janošová

.....  
generálny riaditeľ

.....  
riaditeľka

Plocha priestorov  
 OVS Žilina z 10.12.1991  
 III. posch.

kancelárie 694,5 m<sup>2</sup>  
 obs. zar. 30,4 m<sup>2</sup>  
 chodby 238,3 m<sup>2</sup>  
 963,2 m<sup>2</sup>

