

## Zmluva č. 04/2024-N

### o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK

medzi zmluvnými stranami (ďalej len zmluvné strany):

#### **1. Hontiansko-novohradská knižnica A. H. Škultétyho – správca majetku Banskobystrického samosprávneho kraja**

Nám. A. H. Škultétyho 5

990 01 Veľký Krtíš

IČO: 35987341

DIČ: 2021467349

Zastúpená: Mgr. Zuzana Unzeitigová, riaditeľka HNK

ďalej len „prenajímateľ“

Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR

číslo účtu: 7000395876/8180

IBAN: SK98 8180 0000 0070 0039 5876

**a**

#### **2. JUDr. Ján ČUPKA**

Družby 3423/17

974 04 Banská Bystrica

IČO: 54143616

DIČ: 1123121901

Zastúpený: JUDr. Ján Čupka, advokát, zapísaný v SAK pod č. 8328

ďalej len „nájomca“

### **Článok I.**

#### **P r e d m e t z m l u v y**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, ľavá strana 2. poschodia 2/1/2 o výmere 17,81 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa v budove vo vlastníctve Banskobystrického samosprávneho kraja, so súpisným číslom 736, Nám. A. H. Škultétyho 5, Veľký Krtíš. Budova sa nachádza v k. ú. Veľký Krtíš, je zapísaná na LV č. 3505 vedenom Katastrálnym úradom Banská Bystrica, Okresný úrad - Katastrálny odbor Veľký Krtíš. Správcom predmetnej nehnuteľnosti je Hontiansko-novohradská knižnica A. H. Škultétyho vo Veľkom Krtíši.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady.
3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať ako **advokátsku kanceláriu**.
4. Do priestoru vedie jeden spoločný prístupový vchod so súčasným nájomcom priestoru a vyžaduje sa dohoda medzi nájomcami na spoločnom nájme a tolerancia jedného voči druhému
5. V prípade predčasného ukončenia nájmu jedného z nájomcov sa druhý nájomca môže rozhodnúť medzi alternatívami: prebratie záväzku za celý priestor alebo ukončenie nájmu k tomu istému termínu.

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

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01. 03. 2024 do 28. 02. 2025.**

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

1. **Nájomné** je stanovené s prihliadnutím na Vašu ponuku vo výške 35,52 €/m<sup>2</sup> ročne, spoločné priestory 16,65 €/m<sup>2</sup>. Celkové ročné nájomné je **570,15 €**, pričom je splatné **mesačne**, vo výške **47,52 €**, **vždy vopred do 20. dňa príslušného mesiaca**. Výška nájomného a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV je stanovená a rozpisaná v kalkulačnom liste, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
2. Nájomné a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV. sa považujú za zaplatené dňom pripísania úhrady na účet prenajímateľa číslo: SK98 8180 0000 0070 0039 5876 v Štátnej pokladnici SR.
3. Pri oneskorenej úhrade účtujeme úrok z omeškania podľa § 369 Obchodného zákonníka z celkovej sumy za každý deň omeškania.

## **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 (kúrenie, elektrická energia, vodné, stočné, dažďová voda, likvidácia odpadu, požiarne ochrana, revízie hasiacich prístrojov a elektroinštalácie) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená paušálne vo výške **578,41 € ročne**.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačne vedľajšie náklady vo výške 48,20 €**, ktoré sú splatné **do 20. dňa príslušného mesiaca spolu s nájomným** a považujú sa za zaplatené dňom pripísania úhrady na účet prenajímateľa číslo: SK98 8180 0000 0070 0039 5876 v Štátnej pokladnici SR.
3. V prípade, že sa významnou mierou zmení výška platieb za spotrebované kúrenie, vodné, stočné, elektrickú energiu, dažďovú vodu, likvidáciu odpadu, požiarne ochrana, revízie hasiacich prístrojov a elektroinštalácie, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právnym úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.
4. Pri oneskorenej úhrade účtujeme úrok z omeškania podľa § 369 Obchodného zákonníka z celkovej sumy za každý deň omeškania.

## **Článok V.** **S k o n č e n i e   n á j m u**

1. Nájom sa končí 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 dvojmesačná* 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. Prenajímateľa oprávňuje odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:

- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb súvisiacich s nájomom o viac ako jeden kaledárny mesiac,
  - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve,
  - c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - e) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby.
3. Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

## **Článok VI. Ostatné dojednania**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ich na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv, pričom voči prenajímateľovi nebude uplatňovať vynaložené náklady. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumejú opravy súvisiace s udržiavaním prenajatých nehnuteľností, výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.
7. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nehnuteľnosti za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym a dohodnutým spôsobom.
8. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené zavineným konaním nájomcu sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
9. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predsedu BBSK.
10. Nájomca je zodpovedný v prenajatých priestoroch za dodržiavanie zásad BOZP a PO, zabezpečovať na vlastné náklady úlohy vyplývajúce v rozsahu § 4, 5, 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
12. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mohli súvisieť s obsahom zmluvy.
14. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca prispôbil interiér prenajatých priestorov na vlastné náklady tak, aby vyhovoval jeho požiadavkám. Tieto úpravy nemôžu mať charakter investičných nákladov a nemôžu byť realizované vzájomným zápočtom

za nájomné. Nájomca sa zaväzuje pred skončením nájmu zabezpečiť, aby boli priestory dané do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom pred skončením zmluvy nedohodne inak.

**Článok VII.**  
**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 Obchodným zákonníkom.
2. Zmluva č. 04/2024-N o nájme nebytových priestorov bola vyhotovená v dvoch exemplároch, jedna pre nájomcu a jedna pre prenajímateľa.
3. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou s výnimkou čl. IV. odseku 2 a 3.
4. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzatvorili ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Veľký Krtíš 21. 02. 2024

Veľký Krtíš 21. 02. 2024

.....  
P r e n a j í m a t e ľ

.....  
N á j o m c a