

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## č. 2577/2024 OEM-ES

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

**Prenajímateľ:** **Mesto Banská Bystrica**  
sídlo: Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica  
v zastúpení: Ján Nosko, primátor mesta  
IČO: 00313271  
DIČ: 2020451587  
Bankové spojenie: ČSOB a. s. - pobočka Banská Bystrica  
IBAN: SK69 7500 0000 0040 1714 6231  
kontaktná osoba: Mgr. Zuzana Kováčová - riaditeľka MŠ Na Starej tehelni 7, Banská Bystrica  
e-mail: zuzana.kovacova@banskabystrica.sk  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **MAGICA s.r.o.**  
sídlo: Topoľová 6, 962 31 Sliach  
v zastúpení: PhDr. Lívia Tvarožková, konateľ spoločnosti  
IČO: 47 597 488  
DIČ: 2024005423  
Právna forma: Obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 26146/S  
Bankové spojenie:  
kontaktná osoba: e-mail:  
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“)

### Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva LV č. 4073, pre kat. územie Banská Bystrica, obec – okres Banská Bystrica, ako stavba Materskej školy, súp. číslo 281 (ďalej len „objekt“) postavená na parcele č. C KN 5058, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2576 m<sup>2</sup>, ktorá nehnuteľnosť sa nachádza v kat. území Banská Bystrica, obec a okres Banská Bystrica, na adrese Na Starej tehelni 7, 974 01 Banská Bystrica.

### Čl. II. Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v Objekte, a to konkrétne spálňa 2. triedy na prízemí v pavilóne 2 materskej školy (ďalej len „MŠ“) o celkovej výmere 15 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca má právo za účelom možnosti realizácie práv nájomcu v zmysle tejto zmluvy užívať v nevyhnutnom rozsahu miestnosť sociálneho zariadenia a prístupové chodby k predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v zmysle článku 17 bod (4) písm. b) Úplného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v znení účinnom od 23.11.2023 (ďalej len „Zásady“), t. j. nájom s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci.
4. Predmet nájmu bude nájomca užívať so súhlasom riaditeľky MŠ Na Starej tehelni 7, Banská Bystrica v pracovných dňoch počas školského roka 2024/2025 v uvedenom rozsahu:

**pondelok od 14:15 hod. do 15:15 hod.**

5. Nájomca bude nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu, užívať za účelom vykonávania záujmového krúžku Rozprávková angličtina v zmysle Vyhlášky Ministerstva školstva SR č. 306/2008 Z. z. o materskej škole v platnom znení prostredníctvom lektorov s odbornou spôsobilosťou na základe informovaného súhlasu zákonného zástupcu dieťaťa s prevzatím zodpovednosti za zdravie a bezpečnosť detí počas tejto výuky podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode 5. tohto článku zmluvy a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v odôvodnených prípadoch môže nájomca zrušiť vyučovaciu hodinu v priestoroch MŠ, z ktorého dôvodu sa upraví počet celkom odučených hodín a dôjde k úprave rozsahu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že o tejto skutočnosti bude vopred (najneskôr 1 deň pred konaním vyučovacej hodiny) elektronicky informovať kontaktnú osobu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

**Čl. III.**

**Doba trvania zmluvy**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú od **01.10.2024 do 30.06.2025**.
2. Predmetná zmluva je v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, povinne zverejňovanou zmluvou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zanikne:
  - 3.1. Zánikom predmetu nájmu;
  - 3.2. Uplynutím doby nájmu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy;
  - 3.3. Písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
  - 3.4. Písomnou výpoveďou niektorej zmluvnej strany v zmysle ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov;
  - 3.5. Odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy, pričom za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu v zmysle článku II. bod 5. tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.  
Odstúpením prenajímateľa od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, právo na zmluvnú pokutu, atď.) a s výnimkou zmluvných ustanovení, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán, alebo z dôvodu ich právnej povahy, zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto zmluvy.

**Čl. IV.**

**Nájomné, splatnosť a spôsob platenia nájomného**

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu spolu s nákladmi za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán na sumu **8 EUR (slovom: osem eur) za každú skutočne odučenú učebnú hodinu v trvaní 60 minút**. Zmluvne dohodnuté nájomné je vrátane vodného, stočného a energií spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmluvne dohodnutých intervaloch, vypracovať nájomcovi odberateľskú faktúru.

Odberateľská faktúra sa bude rovnať počtu skutočne odučených učebných hodín v trvaní 60 minút v príslušnom mesiaci x hodinová sadzba 8 EUR.

3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu vypracovanie odberateľskej faktúry nasledovne:
  - 3.1. Mesiac október - december 2024 - do 5 pracovných dní po ukončení posledného mesiaca príslušného účtovného obdobia;
  - 3.2. Mesiac január - marec 2025 - do 5 pracovných dní po ukončení posledného mesiaca príslušného účtovného obdobia;
  - 3.3. Mesiac apríl - jún 2025 - do 5 pracovných dní po ukončení posledného mesiaca príslušného účtovného obdobia.

Fakturáciu vykoná prenajímateľ na základe predložených podkladov od riaditeľky MŠ Na Starej tehelni 7. Nájomca je povinný uhrádzať platby za nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške a v lehotách splatnosti na základe prenajímateľom vystavených a nájomcovi riadne doručených odberateľských faktúr.

4. Nájomca sa zaväzuje nájomné podľa bodu 1. tohto článku zmluvy a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to vždy do 30. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnom účtovnom období.

#### **Článok V.**

##### **Sankcie za porušenie zmluvy**

1. V prípade, že nájomca poruší svoju zmluvnú povinnosť, na ktorej splnenie sa zaviazal v článku IV. tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý, čo i len začatý deň omeškania s plnením.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že výšku zmluvnej pokuty podľa bodu 1. tohto článku zmluvy považujú za primeranú a nie v rozpore s dobrými mravmi a poctivým obchodným stykom.
3. Splnením záväzku zaplatiť zmluvnú pokutu nezanikajú povinnosti zmluvných strán, plnenie ktorých je zabezpečené dohodou o zmluvnej pokute.
4. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo zmluvných strán na odstúpenie od zmluvy.
5. V prípade vzniku škody, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená nárokovat' si jej náhradu v plnej výške. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok zmluvných strán na náhradu škody.

#### **Článok VI.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie a zároveň je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle jednotlivých ustanovení zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá a nájomca si prevezme predmet nájmu do užívania na základe písomného protokolu, ktorý bude podpísaný oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, a to s vyznačením stavu, v akom ho nájomca od prenajímateľa preberá (ďalej len „preberací protokol“).
3. Prenajímateľ určuje osobu zodpovednú za odovzdávanie a preberanie predmetu nájmu:

**Mgr. Zuzana Kováčová - riaditeľka MŠ Na Starej tehelni 7, Banská Bystrica**

4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom v súlade s touto zmluvou, internými predpismi prenajímateľa a všeobecne záväznými predpismi. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
5. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný kedykoľvek umožniť prenajímateľovi kontrolu účelu využitia predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám, bez predchádzajúceho

písomného súhlasu prenajímateľa.

8. O čistotu a poriadok v potrebnej kvalite pre zabezpečenie priestoru v čase dojednaného nájmu na výuku anglického jazyka, zodpovedá nájomca na vlastné náklady.
9. V prípade, ak dôjde k zvýšeniu hodnoty predmetu nájmu, nájomca nemá nárok na úhradu žiadnych nákladov resp. hodnoty zvýšenia.
10. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá.
11. Nájomca spolu s lektormi budú oboznámení pred prvou hodinou výuky cudzieho jazyka s bezpečnostnými predpismi, ktoré oboznámenie potvrdia a podpíšu podľa obsahu uvedeného v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek vady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na zdraví osôb a majetku. Do odstránenia týchto väd sa nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí.
13. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) dodržiavať prevádzkové podmienky prenajímateľa uvedené vo zverejnených prevádzkových a požiaro-bezpečnostných predpisoch;
  - b) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa prístup do určených priestorov v dohodnutom rozsahu a čase;
  - c) zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasínanie svetiel, vypínanie elektrospotrebičov a zatváranie okien po ukončení prevádzky.
14. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámi akúkoľvek zmenu údajov nájomcu uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
15. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody vzniknuté počas užívania na predmete nájmu, alebo v ňom sa nachádzajúcich hnutelných veciach, ako aj za škody, ktoré zaviniel on sám alebo iné osoby, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu. V prípade vzniku škody je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu, resp. náklady na potrebné opravy na predmete nájmu v rozsahu, v akom budú prenajímateľom vyčíslené.
16. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu po celú dobu jeho užívania pred poškodením alebo zničením. Vzniknuté poškodenie alebo prípadné zničenie predmetu nájmu, jeho zariadenia alebo vybavenia, je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Povinnosť nájomcu nahradiť vzniknutú škodu sa spravuje ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
17. Za porušenie povinností, na ktorých plnenie sa nájomca v tejto zmluve zaviazal, prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť.

## **Článok VII. Doručovanie**

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne uvedené inak, zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú doručované a) prostredníctvom pošty, b) kuriérom alebo iným vhodným spôsobom, a to na kontaktné adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, okrem prípadu, ak zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane zmenu kontaktnej adresy.
2. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručení aj dňom márneho uplynutia úložnej lehoty a to aj v prípade, ak sa o uložení zásielky adresát nedozvedel, ako aj vrátením zásielky odosielateľovi s poznámkou, že adresát je neznámy, alebo s inou poznámkou obdobného významu a v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.
3. V prípade komunikácie elektronickou poštou sa zásielka doručuje na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy a za doručení sa považuje okamihom prijatia potvrdenia o doručení elektronickej pošty. V prípade nevystavenia potvrdenia o doručení elektronickej pošty sa zásielka odoslaná elektronickou poštou považuje za doručení dňom jej odoslania.

## **Čl. VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších

predpisov.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou vo forme dodatkov, a to so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
3. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v spojení s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých nájomca si ponecháva jedno (1) vyhotovenie a prenajímateľ si ponecháva štyri (4) vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy riadne prečítali, jeho obsahu porozumeli, sú si vedomé všetkých právnych následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

**Prílohy:**

- Príloha č. 1 k zmluve o nájme NP č. 2577/2024/OEM-ES o odbornej výchovno-vzdelávacej činnosti na výuku cudzieho jazyka a zodpovednosti za deti počas výuky,
- Príloha č. 2 k zmluve o nájme NP č. 2577/2024/OEM-ES o oboznámení nájomcu s bezpečnostnými predpismi.

V Banskej Bystrici, dňa:

V Banskej Bystrici, dňa:

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
Ján Nosko  
primátor mesta  
Banská Bystrica

.....  
PhDr. Lívia Tvarožková  
konateľ spoločnosti MAGICA s.r.o.

**Príloha č. 1 k zmluve o nájme NP č. 2577/2024/OEM-ES  
o odbornej výchovno-vzdelávacej činnosti na výuku cudzieho jazyka  
a zodpovednosti za deti počas výuky.**

V zmysle čl. II., ods.5 zmluvy o nájme nebytových priestorov Nájomca bude nebytový priestor užívať za účelom vedenia krúžku Rozprávková angličtina v zmysle Vyhlášky č. 306/2008 Z.z. o materskej škole v platnom znení prostredníctvom lektorov s odbornou spôsobilosťou na základe informovaného súhlasu zákonného zástupcu dieťaťa s prevzatím zodpovednosti za zdravie a bezpečnosť detí počas tejto výuky.

**MAGICA s.r.o – PhDr. Lívia Tvarožková zodpovedá:**

- za potrebnú obsahovú náplň výuky vrátane dokumentácie,
- za odbornú prípravu výchovno-vzdelávacieho procesu,
- za prezentáciu výchovno-vzdelávacej práce s deťmi otvorenou hodinou pre rodičov,
- za potrebný materiál k výuke cudzieho jazyka,
- za potrebné vzdelanie a kvalifikáciu lektorov vyslaných na výuku,
- za aktuálne témy, oznamy na nástenke pre rodičov,
- zoznam detí navštevujúcich výuku cudzieho jazyka, prezentáciu dochádzky detí.

MAGICA s.r.o. – PhDr. Lívia Tvarožková zodpovedá za bezpečnosť a zdravie detí, počas trvania výuky anglického jazyka, ktoré sú prihlásené a zapísané v zozname na žiadosť a so súhlasom rodičov.

MAGICA s.r.o. – PhDr. Lívia Tvarožková, prípadne ním vyslaný lektor, osobne na podpis preberie deti od triednej učiteľky a tiež osobne odovzdá deti triednej učiteľke.

Pedagogickí zamestnanci MŠ Na Starej tehelni 7, Banská Bystrica nezodpovedajú počas hodiny výuky anglického jazyka v priestoroch MŠ za zdravie a bezpečnosť detí v čase od odovzdania detí až po ich prebratie, na základe písomného súhlasu rodiča a v zmysle §. 7 ods.5 vyhlášky č. 306/2008 Z. z., túto zodpovednosť preberá nájomca spolu s lektorom realizujúcim výuku cudzieho jazyka.

V Banskej Bystrici dňa .....

.....  
Mgr. Zuzana Kováčová  
riaditeľka MŠ Na Starej tehelni 7  
kontaktná osoba na strane  
prenajímateľa

.....  
PhDr. Lívia Tvarožková  
nájomca

lektor: .....  
Bc. Lucia Sršňová

**Príloha č. 2 k zmluve o nájme NP č. 2577/2024/OEM-ES**  
**o oboznámení nájomcu s bezpečnostnými predpismi**

V zmysle Čl. VI., bod 9 a 11 zmluvy o nájme nebytových priestorov nájomca, MAGICA s.r.o., v zastúpení PhDr. Lívia Tvarožková – konateľ, spolu s lektormi, boli pred prvou hodinou výuky Rozprávkovej angličtiny oboznámení riaditeľkou MŠ, s prevádzkovými podmienkami a bezpečnostnými predpismi nasledovne:

Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkové podmienky zverejnené v prevádzkových a požiarno-bezpečnostných predpisoch MŠ Na Starej tehelni 7, Banská Bystrica, ktoré prenajímateľ v 1 výtlačku odovzdáva nájomcovi za účelom podrobného oboznámenia sa s ich obsahom.

Nájomca bol oboznámený:

- s umiestnením a obsluhou hasiacich prístrojov v MŠ,
- so spôsobom ohlásenia a evidencie mimoriadnej udalosti v MŠ,
- umiestnením únikových východov v MŠ,
- umiestnením lekárničky v MŠ, spôsobom použitia a evidencie spotreby z lekárničky v MŠ.

Nájomca má zakázané:

- používať otvorený oheň a fajčiť v priestoroch materskej školy.

V Banskej Bystrici dňa.....

.....  
Mgr. Zuzana Kováčová  
riaditeľka MŠ Na Starej tehelni 7  
kontaktná osoba na strane  
prenajímateľa

.....  
PhDr. Lívia Tvarožková  
  
nájomca

lektor: .....  
Bc. Lucia Sršňová