



## NÁJOMNÁ ZMLUVA na prenájom nebytových priestorov

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

### I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ :** **MESTO BANSKÁ ŠTIAVNICA**  
sídlo : Radničné námestie č. 1, 969 24 Banská Štiavnica  
zastúpené : Mgr. Nadežda Babiaková, primátorka mesta  
IČO : 320 501  
Bankové spojenie : VÚB Žiar nad Hronom  
IBAN: SK 53 0200 0000 0000 1452 5422  
(ďalej len prenájiateľ)

**Nájomca :** **RUDNÉ BANE, štátny podnik**  
sídlo: Kammerhofská 25, 969 50 Banská Štiavnica  
zastúpené: Mgr. Peter Žitňan, riaditeľ  
IČO : 00 007 838  
Bankové spojenie  
IBAN: SK43 0200 0020 3000 0200 4312  
(ďalej len nájomca)

### II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade v Banskej Štiavnici, odbore katastrálnom, na LV. č. 1, pre okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k.ú. Banská Štiavnica a to stavby súp. č. 5 a pozemku par. č. C-KN 3203 o výmere 560 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, na ktorom je stavba postavená, nehnuteľnosť sa nachádza na Námestí dv. Trojice č. 1.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie časť hore uvedených nehnuteľnosti, a to kancelárske priestory na 3 poschodí označené v pôdoryse legendy miestností:

• 403 sekretariát	23,63 m <sup>2</sup>
• 404 kancelária vedúceho	39,21 m <sup>2</sup>
• 405 kancelária	52,04 m <sup>2</sup>
• 406 kancelária	30,95 m <sup>2</sup>
Celková výmera:	<b>145,83m<sup>2</sup></b>

  

• 413 predsieň	5,29 m <sup>2</sup>
• 414 predsieň WC	7,22 m <sup>2</sup>
• 415 WC ženy	7,86 m <sup>2</sup>
Celková výmera:	<b>20,37 m<sup>2</sup></b>
3. Nájomca bude tieto priestory používať výlučne pre účely výkonu podnikateľskej činnosti štátneho podniku Rudné bane.

### III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú počas vykonávania činností súvisiacich s prevádzkou Rudných baní, štátny podnik v Banskej Štiavnici.
  2. Po ukončení činnosti Rudných baní, štátny podnik v Banskej Štiavnici, je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote najneskôr do 15 dní po ukončení nájmu.
  3. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné tento nájomný pomer ukončiť obojstranne **dohodou účastníkov** alebo **výpoveďou** s 3- mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
  4. Nájomný vzťah je možné zo strany prenajímateľa ukončiť aj **okamžitým odstúpením** z dôvodov hrubého porušovania nasledovných zmluvných povinností :
    - z dôvodu neplatenia dohodnutých platieb za nájom, a služby spojené s nájmom v dvoch po sebe nasledujúcich termínoch
    - ak bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa bude nájomca užívať prenajaté priestory na iný účel
- u nájomcu
    - ak aj napriek písomnej výzve nájomcu prenajímateľ neodstráni závalu, brániacu riadnemu užívaniu predmetu nájmu a nedá ani nájomcovi súhlas na vykonanie opravy (zásahu) na majetku prenajímateľa a na jeho náklady prostredníctvom tretej osoby, ktorá ma na to príslušné oprávnenie.

### IV. Úhrada za nájom, služby a ostatné finančné dojednania

1. Ročný nájom je stanovený podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta vo výške – kancelárske priestory: 145,83 m<sup>2</sup>/25€ - 3645,75 €, sociálne vybavenie: 20,37 m<sup>2</sup>/13,30€ - 270,92 €, spolu 3916,67 €.
2. Nájomné sa bude uhrádzať bezhotovostným platobným stykom na účet Mesta Banská Štiavnica a to vždy do 5-teho dňa nasledujúceho po uplynutí štvrt'roka takto:

Za obdobie: I. štvrt'roka	do 05.04.	vo výške 979,17 €
II. štvrt'roka	do 05.07.	vo výške 979,17 €
III. štvrt'roka	do 05.10.	vo výške 979,17 €
IV. štvrt'roka	do 05.01.	vo výške 979,17 €
3. Služby vyslovene neuvedené v tejto zmluve si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
4. Medzi zmluvnými stranami bola dohodnutá **14-dňová** lehota splatnosti faktúry.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, uhradí za každý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z celkovej výšky dlžného nájmu.
6. Prenajímateľ je povinný najneskôr spolu s daňovým dokladom – faktúrou, písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu, na ktorý je nájomca povinný platu poukázať. To isté platí aj o nájomcovi.
7. Súčasťou nájmu sú aj platby za služby spojené s nájmom.  
Náklady na kúrenie sa rozpočítajú podľa prenajatej plochy vrátane podielu spoločných priestorov ako je uvedené v prílohe č. 1 bod. C.  
Náklady na el. energiu v spoločných priestoroch sa rozpočítavajú ako predpokladaná spotreba podľa faktúr. Náklady na el. energiu v prenajatých priestoroch uhradí nájomca podľa údajov v samostatnom elektromere.  
Náklady na vodné a stočné sa určia podľa počtu osôb - vo výške podielu rovnajúceho sa počtu zamestnancov v prenajatých priestoroch k celkovému počtu zamestnancov v budove.

Nájomca bude uhrádzať podiel na nákladoch s upratovaním na ostatných spoločných priestoroch vo výške určenej v prílohe č. 1 bod. C.

**Príloha č. 1:** Zsembery dom podklady pre nájomnú zmluvu 2021 - prehľad, tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

## V.

### Závazky zmluvných strán a ďalšie dojednania

#### **Prenajímateľ :**

1. nezodpovedá za prípadné ujmy na zdraví osôb a škody na zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch, pretože vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na poistenie, pokiaľ ku škode nedôjde v dôsledku zlého technického stavu predmetu nájmu. Riadny a prevádzkyschopný stav plynu a elektroinštalácie bude prenajímateľ pravidelne overovať a revíziu správu za plyn a elektrinu bude predkladať nájomcovi 1 x ročne najneskôr do konca januára bežného kalendárneho roka.
2. sa zaväzuje poskytnúť bezodplatne nájomcovi dve vyhradené parkovacie miesta na Námestí sv. Trojice počas celej doby trvania nájmu .
3. sa zaväzuje nájomcovi umožniť bezplatne parkovanie ďalším dvom motorovým vozidlám zamestnancov prenajímateľa v okruhu do 300 m od miesta predmetu nájmu počas celej doby trvania nájmu.
4. bezodplatne vypožičiava nájomcovi kancelárske vybavenie nachádzajúce sa v častiach nehnuteľnosti uvedených v Č. II. odst. 2 zmluvy počas celej doby trvania nájmu.

#### **Nájomca :**

1. preberá priestory v stave tak ako sa nachádzajú v čase uzatvárania zmlúvy.
2. sa zaväzuje zabezpečiť užívanie prenajatých nebytových priestorov len na účel, na ktorý mu boli prenajaté
3. prenajaté priestory bude užívať obvyklým spôsobom.
4. nesmie na prenajatý majetok zriadiť záložné právo, ani inak ho zaťažiť a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku
5. je povinný riadne a včas platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom v dohodnutých lehotách a výškach
6. prípadné stavebné úpravy a rekonštrukcie nesmie nájomca v prenajatých priestoroch vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak prenajímateľ dá svoj súhlas na takéto činnosti, zároveň stanoví základné podmienky ich realizácie a dohodne spôsob kompenzácie nákladov v prípade, že nájomný vzťah bude ukončený pred dohodnutou dobou.
7. je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa
8. zodpovedá za škody spôsobené pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi a zabezpečí ich odstránenie na svoje náklady
9. bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov do hodnoty 100 EUR vykoná nájomca sám na svoje náklady
10. ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí, vykoná tieto opravy prenajímateľ na základe oznámenia nájomcu doručeného prenajímateľovi bezodkladne po ich zistení, a ak prenajímateľ nezačne s vykonávaním opráv prenajatých priestorov do 14 dní od doručenia oznámenia nájomcu o potrebe vykonania opráv je nájomca oprávnený zabezpečiť opravu prenajatých priestorov na náklady prenajímateľa.
11. je povinný potrebu opráv oznamovať prenajímateľovi bezodkladne po ich zistení

12. je povinný umožniť prenajímateľovi v prípade potreby na základe písomnej výzvy, vstup do prenajatých priestorov a to v sprievode nájomcom poverenej osoby za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok
13. v prípade mimoriadnych udalostí a za účelom predchádzania následných škôd je nájomca povinný zabezpečiť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v sprievode zamestnanca nájomcu .
14. zabezpečí si upratovanie prenajatých priestorov a príľahých priestorov na vlastné náklady vlastnou upratovačkou
15. po skončení nájmu zostávajú prenajaté priestory v majetku prenajímateľa a budú po predchádzajúcej fyzickej obhliadke prenajímateľom i nájomcom odovzdané a protokolárne vrátené prenajímateľovi. Za prípadné škody, v ktorých bude preukázané zavinenie nájomcu nad rámec obvyklého opotrebovania opotrebenia prenajatých priestorov zodpovedá nájomca.

#### **VI. Ostatné dojednania**

Medzi zmluvnými stranami bolo dojednané, že nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia a zák. 330/1996, Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov, platné STN a príslušné ustanovenia zák. č. 314/2001 Z. z., o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov.

#### **VII. Záverčné ustanovenia**

1. Pre vzťahy touto zmluvou neupravené platia ustanovenia zák. č. 116 /1990 Zb., všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a ďalšie príslušné právne predpisy uvedené v preambule zmluvy.
2. Ak by pri plnení tejto zmluvy došlo k rozporom, prerokujú sa na úrovni štatutárnych zástupcov zmluvných strán.
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnými dodatkami obojstranne podpísanými.
4. Účastníci zmluvy sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
5. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s ustanoveniami § 47a a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 exemplároch, z ktorých 3 obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.

V Banskej Štiavnici, dňa \_\_\_\_\_

V Banskej Štiavnici, dňa \_\_\_\_\_

Mesto Banská Štiavnica  
Mgr. Nadežda Babiaková  
primátorka mesta

-----  
Rudné bane, štátny podnik  
Mgr. Peter Žitňan  
riaditeľ štátneho podniku

Za správnosť zodpovedá: JUDr. Jaďud'ová

## Príloha č.1

## Zsembery\_dom\_podklady\_pre\_nájom\_zmluvu\_2021 / Prehľad

Kancelárske priestory	Č. M.	Účel miestnosti	m2	Vykurovanie	Bod A
	403	Sekretariát	23,63	ÁNO	
404	Kancelária vedúceho	39,21	ÁNO		
405	Kancelária	52,04	ÁNO		
406	Kancelária	30,95	ÁNO		
SPOLU kancelárske priestory:			145,83		
Sociálne priestory	413	Predsieň	5,29	ÁNO	Bod A
	414	Predsieň - WC ženy	7,22	ÁNO	
	415	WC ženy	7,86	ÁNO	
SPOLU sociálne priestory:			20,37		

SPOLU prenajaté priestory: 166,20

Spoločné priestory	112	Vstup do úradov - Spoločný priestor	20,15	ÁNO	Bod B
	113	Schodisko + predsieň - Spoločný priestor	27,22	ÁNO	
	201	Hala - Spoločný priestor	44,39	ÁNO	
	202	Schodisko - Spoločný priestor	13,25	ÁNO	
	301	Hala - Spoločný priestor	38,67	ÁNO	
	302	Schodisko - Spoločný priestor	13,30	ÁNO	
	401	Hala - Spoločný priestor	39,71	ÁNO	
	402	Schodisko - Spoločný priestor	13,32	ÁNO	
	SPOLU spoločné priestory:			210,01	

SPOLU podlahová plocha:	1 002,88
Podlahová plocha bez spoločných priestorov:	792,87
SPOLU vykurovaná plocha:	918,36
Podlahová plocha prenajatých priestorov + podiel na spoločných priestoroch:	210,22
Podiel prenajatých priestorov na spoločných priestoroch (upratovanie):	166,20 792,87
Podiel prenajatých priestorov na vykurovaných priestoroch (platba kúrenie):	210,22 918,36

m2      Bod C

20,96%      44,02

22,89%