

## ZMLUVA O NÁJME č. 12/2025

uzavretá v zmysle ust. § 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov  
v znení neskorších priestorov (ďalej len ako „zákon o nájme“)  
medzi nasledovnými zmluvnými stranami a za nasledovných, zmluvnými stranami dojednaných podmienok:

### Prenajímateľ :

obchodné meno: **Rozvojové služby BBSK, s. r. o. registrovaný sociálny podnik**  
adresa sídla: Lazovná 43, 974 01 Banská Bystrica  
zástupca: Ing. Martin Túry – konateľ  
IČO: 52 123 553  
DIČ: 2120901101  
IČ DPH: SK2120901101  
zápis: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica  
oddiel: Sro, vložka č. 35660/S  
bankové spojenie: SK16 0900 0000 0051 5298 0864  
kontakt: JUDr. Darina Belková – vedúca kancelárie (+421903 803 502)  
e – mail: [m.tury@rozvojovesluzby.sk](mailto:m.tury@rozvojovesluzby.sk), [d.belkova@rozvojovesluzby.sk](mailto:d.belkova@rozvojovesluzby.sk)  
adresa pre doručovanie: sídlo prenajímateľa  
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

### Nájomca:

obchodné meno: **Daichin s.r.o.**  
adresa sídla: Telgárt 404, 976 73 Telgárt  
zástupca: Ing. Peter Kuňák – konateľ  
IČO: 52 322 246  
DIČ: 2120976154  
IČ DPH: nie je platca DPH  
bankové spojenie: SK65 1100 0000 0029 4016 2842  
kontakt: +421917 519 923  
e – mail: [apartmanytelgart503@gmail.com](mailto:apartmanytelgart503@gmail.com)  
adresa pre doručovanie: Telgárt 404, 976 73 Telgárt  
(ďalej len ako „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca sa ďalej označujú aj ako „zmluvné strany“ a táto zmluva sa ďalej označuje len ako „zmluva“.

### PREAMBULA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na ulici Lazovná č. 43 v Banskej Bystrici, evidovaných v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Banská Bystrica - katastrálny odbor pre okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie: Banská Bystrica a zapísaných na LV č. 9182 ako:
  - a) stavba so súpisným číslom 267, stojaca na pozemku registra „C“ KN, parcelné číslo 2241/1, (ďalej len ako „budova“);
  - b) pozemok registra „C“ KN, parcelné číslo 2241/1, o výmere: 433 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - c) pozemok registra „C“ KN, parcelné číslo 2241/2, o výmere: 1934 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

- d) pozemok registra „C“ KN, parcelné číslo 2241/3, o výmere: 20 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,  
(všetko spolu ďalej aj ako „nehnutelnosti alebo „objekt“).
2. Nájomca je právnická osoba, ktorá za podmienok stanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými prostriedkami. Nájomca má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel zmluvu a plnil svoje povinnosti z nej vyplývajúce a aby uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti a účinnosti zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo jej účel.
3. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľ prenajať, t.j. prenechať do dočasného užívania nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. zmluvy a zároveň záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých zmluvnými stranami v ďalších ustanoveniach zmluvy.

### ČLÁNOK I.

#### Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 preambuly zmluvy v nasledovnom rozsahu:
- a) nebytové priestory v objekte **SO – 01 o celkovej výmere 14,53 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa na 2. NP, ktorou je miestnosť č. 2.13 .
- a) **pomer na spoločných priestoroch** v objekte SO – 01 nachádzajúce sa na 2.NP, ktorý v pomere k celku predstavuje 10,92 %, t. j. **8,77 m<sup>2</sup>**, ktorými sú:
- schodisko a chodby príslušného poschodia a čajová kuchynka (miestnosti č. 2.14, 2.15, 2.11 a miestnosť č. 2.12)
  - sociálne zariadenia nachádzajúce sa na príslušnom poschodí (miestnosť č. 2.09 a miestnosť č. 2.10),  
(všetko ďalej len ako „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu tak, ako je špecifikovaný v ods.1 tohto článku zmluvy a tak, ako je vyznačený na pôdoryse, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako príloha č. 2.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na prevádzkovanie ambulatnej starostlivosti v oblasti estetickéj medicíny a služieb spojených so skrášňovaním tela, ktoré bude nájomca užívať na výkon svojej podnikateľskej činnosti. Parkovacie miesta prenajíma prenajímateľ za účelom parkovania osobných motorových vozidiel. Takto dohodnutý účel nájmu je nájomca oprávnený meniť výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

### ČLÁNOK II.

#### Cena za nájom - nájomné

1. **Cena za nájom** (ďalej len ako „nájomné“) za predmet nájmu je **dohodou zmluvných strán stanovená ako mesačné nájomné bez DPH** nasledovne :
- a) **za nebytové priestory** v objekte SO – 01 **o celkovej výmere 14,53 m<sup>2</sup>** nájomné vo výške **11,00 € / m<sup>2</sup>, t.j. celkom 159,83 €**,
- b) **za spoločné priestory o celkovej výmere 8,77 m<sup>2</sup>** nájomné vo výške **5,50 € / m<sup>2</sup>, t. j. celkom 48,24 €**.
2. **Nájomné za predmet nájmu je v celkovej výške 208,07 €** (159,83 € + 48,24 € = 208,07 €), pričom k nájomnému pripočíta nájomca príslušnú sadzbu DPH (5%), len ak je nájomca platiteľom DPH, pokiaľ platné právne predpisy neustanovujú inak.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne vopred, a to
  - a) vždy do **25. dňa kalendárneho mesiaca** predchádzajúceho mesiacu, za ktorý prináleží nájomné,
  - b) výlučne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, pričom za deň úhrady sa považuje deň pripísania plnej sumy nájomného na tento účet,
  - c) s **uvedením VS** (variabilný symbol) v tvare: **mesiac a rok (mmrrrr)** a **poznámkou** pre prijímateľ v tvare: **nájomné + obchodné meno nájomcu**.
  
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy **v deň začatia nájmu**, najneskôr však v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa začatia nájmu,
  - a) **prvé nájomné vo výške 208,07 €**,
  - b) **vratnú kauciu vo výške dvojmesačného nájomného, t.j. 416,14 €** (ďalej len ako „kaucia“), ktorá bude slúžiť na úhradu
    - poslednej splátky nájomného *a / alebo*
    - nedoplatkov nájomcu na nákladoch za služby spojené s nájmom špecifikované v nasledujúcom článku zmluvy *a / alebo*
    - nákladov na odstránenie škôd spôsobených nájomcom z titulu porušenia jeho povinností vyplývajúcich zo zmluvy.
  
5. Prenajímateľ je povinný **vrátiť nájomcovi kauciu** v plnej výške **v deň skončenia nájmu**, ak má nájomca vysporiadané všetky záväzky súvisiace s predmetom nájmu a zmluvou. V prípade, že prenajímateľ použije kauciu alebo jej časť na úhrady podľa predchádzajúceho odseku pri skončení nájmu, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť kaucie v lehote **do 7 kalendárnych dní odo dňa jej použitia**. V prípade, ak prenajímateľ použije kauciu alebo jej časť podľa predchádzajúceho odseku na úhradu nedoplatkov alebo na úhradu nákladov na odstránenie škôd počas trvania nájomnej zmluvy (ešte pred skončením nájmu), je nájomca povinný doplatiť kauciu na pôvodnú výšku v lehote **do 7 kalendárnych dní odo dňa jej použitia**.
  
6. Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou **vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka** je prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné o očakávanú štátom priznanú mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len ako „ŠÚ SR“) za predchádzajúce nevalorizované obdobie (ďalej len ako „**valorizácia nájomného**“). Prenajímateľ je oprávnený valorizovať nájomné maximálne o Index spotrebiteľských cien (uvedený v %) a uverejňovaný ŠÚ SR, ktorý vyjadruje priemernú percentuálnu mieru zmeny spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, ak index nebude ďalej uverejňovaný, použije sa oficiálne uverejňovaný index, ktorý ho nahradí alebo index, ktorý bude určený dohodou zmluvných strán. Pre vylúčenie pochybností, ak uverejnený index bude záporný, nájomné sa nebude upravovať – znižovať.
  
7. Zmluvné strany sa dohodli, že **za mesačné nájomné sa považuje nájomné za obdobie vždy od 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca do 14. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca**, t.j. počnúc od **15.08.2025 do 14.09.2025 až do ukončenia zmluvy**.

### ČLÁNOK III.

#### Služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ zabezpečuje v predmete nájmu služby, prevádzku, údržbu a správu budovy a pozemkov ako takých, ktorá zahŕňa:
  - a) dodávku tepla, elektrickej energie, vody a odvod odpadovej vody,
  - b) internetové pripojenie (technológia FTTH),
  - c) zákonnú periodickú výmenu alebo ciachovanie meračov,

- d) odvoz odpadu (za podmienky, že nájomca nebude produkovať neprimerané množstvo odpadu v pomere k iným nájomcom a za podmienky, že nájomca bude dodržiavať platné pravidlá pre separovanie odpadu),
  - e) upratovanie spoločných priestorov,
  - f) údržbu a čistenie pozemkov v areály objektu,
  - g) odpratávanie snehu v zimnom období,
  - h) čistenie komína,
  - i) údržbu a opravu technických zariadení,
  - j) údržbu vonkajších zariadení a zelene,
  - k) úhradu nákladov spojených s opravou, údržbou a revíziami všetkých technologických, protipožiarnych, zabezpečovacích, hygienických a iných zariadení, ktoré sa v objekte nachádzajú a sú majetkom prenajímateľa;
  - l) úhradu miestnych daní a poplatkov, ktoré sú a budú prenajímateľovi vyrubené orgánmi štátnej správy na príslušné zdaňovacie obdobie v súvislosti s vlastníctvom a užívaním objektu,
  - m) úhradu nákladov na poistenie objektu a iných nákladov na výkon správy objektu (napr. náklady na výkon funkcie technika požiarnej ochrany a BOZP a iné).
- (ďalej len ako „služby spojené s nájmom“).
2. **Cena za služby spojené s nájmom je dohodou zmluvných strán stanovená ako paušálny mesačný preddavok** (ďalej len ako „paušálny preddavok“) nasledovne:
    - a) **za nebytový priestor** v objekte SO – 01 o celkovej výmere **14,53 m<sup>2</sup>** paušálny preddavok vo výške **3,00 € / m<sup>2</sup>, t.j. celkom 43,59 €**,
    - b) **za spoločné priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere **8,77 m<sup>2</sup>** paušálny preddavok vo výške **3,00 € / m<sup>2</sup>, t.j. celkom 26,31 €**.
  3. **Paušálny preddavok je v celkovej výške 69,90 €** (43,59 € + 26,31 € = 69,90 €), pričom k paušálnemu preddavku nájomca pripočíta príslušnú sadzbu DPH (5%), len ak je nájomca platiteľom DPH, pokiaľ platné právne predpisy neustanovujú inak.
  4. Nájomca sa zaväzuje platiť paušálny preddavok mesačne vopred, a to
    - a) vždy do **25. dňa kalendárneho mesiaca** predchádzajúceho mesiacu, za ktorý prináleží nájomné,
    - b) výlučne **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, pričom za deň úhrady sa považuje deň pripísania celej výšky paušálneho preddavku na tento účet,
    - c) s **uvedením VS** v tvare: **mesiac a rok (mmrrrr)** a **poznámkou pre prijímateľ** v tvare: **nájomné + obchodné meno nájomcu**.
  5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy **v deň začatia nájmu**, najneskôr však v lehote do 3 kalendárnych dní odo dňa začatia nájmu **prvý paušálny preddavok** vo výške **69,90 €**.
  6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade preukázateľného nárastu nákladov prenajímateľa na dodávku služieb spojených s nájmom o viac ako 10 % je prenajímateľ oprávnený alikvotne zvýšiť paušálny preddavok, o čom je povinný nájomcu bez zbytočného odkladu písomne upovedomiť najmenej 15 kalendárnych dní pred najbližším fakturačným termínom.
  7. **Vyúčtovanie paušálnych preddavkov** je prenajímateľ povinný vykonávať **vždy 1 x ročne**, a to najneskôr **do 30 dní** odo dňa obdržania všetkých príslušných faktúr od primárnych dodávateľov týchto služieb (VEOLIA, SSE, atď.). Vyúčtovanie paušálnych preddavkov sa vykoná tak, že prenajímateľ predloží nájomcovi celkové vyúčtovanie skutočných nákladov na službách spojených s nájmom s uvedením príslušného podielu na službách spojených s nájmom vo vzťahu k predmetu nájmu nájomcu.

8. Prílohou vyúčtovania podľa ods. 7 tohto článku je vždy **vyúčtovacia faktúra so splatnosťou 14 kalendárnych dní** odo dňa jej preukázateľného doručenia nájomcovi. Nedoplatok z vyúčtovania paušálnych preddavkov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote splatnosti faktúry, pričom v rovnakej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok z vyúčtovania paušálnych preddavkov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že **za paušálny preddavok sa považuje preddavok za obdobie vždy od 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca do 14. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca**, t.j. počnúc od **15.08.2025 do 14.09.2025 až do ukončenia zmluvy**.

#### ČLÁNOK IV.

##### Elektronická faktúra

1. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi podľa ust. § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o DPH“) súhlas s vydávaním (vyhotovovaním), posielaním (doručovaním) a prijímaním elektronických faktúr vystavovaných na základe zmluvy prostredníctvom elektronickej pošty na e - mailovú adresu [apartmanytelgar503@gmail.com](mailto:apartmanytelgar503@gmail.com) (ďalej len ako „e-mailová adresa“) za nasledovných podmienok:
  - a) prenajímateľ bude elektronické faktúry posilať na vo formáte PDF alebo v obdobnom formáte; Bez ohľadu na predchádzajúcu vetu, právo prenajímateľa vyhotoviť a poslať listinnú faktúru na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví zmluvy tým nie je dotknuté;
  - b) elektronická faktúra sa považuje za doručенú v deň jej odoslania na e-mailovú adresu;
  - c) zmena e-mailovej adresy nadobudne voči prenajímateľovi účinnosť dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného prípadne mailového oznámenia nájomcu o takejto zmene;
  - d) elektronická faktúra musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa § 10 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a § 71 Zákona o DPH. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry sa nájomca zaväzuje bezodkladne o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa prostredníctvom správy poslanej na e-mailovú adresu [d.belkova@rozvojovesluzby.sk](mailto:d.belkova@rozvojovesluzby.sk), prípadne na inú kontaktnú e-mailovú adresu uvedenú na faktúre alebo v záhlaví zmluvy. V opačnom prípade sa elektronická faktúra považuje za riadne doručенú a prenajímateľ nie je povinný jej odoslanie preukazovať;
  - e) vierohodnosť pôvodu a neporušenosť obsahu elektronickej faktúry zaručí prenajímateľ prostredníctvom kontrolných mechanizmov podnikových procesov v zmysle § 71 ods. 3 písm. a) zákona o DPH.
2. Nájomca berie na vedomie, že elektronická faktúra podľa ods. 1 sa netýka úhrad za mesačné nájomné a mesačné preddavky služieb ale výlučne vyúčtovacej faktúry v zmysle čl. III. ods. 7 zmluvy, prípadne iných pohľadávok prenajímateľa, ktoré prenajímateľovi vzniknú voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy.

#### ČLÁNOK V.

##### Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára **na dobu určitú v trvaní 12 mesiacov** (ďalej len ako „doba nájmu“), pričom dňom začatia nájmu je: **15.08.2025**.
2. **Nájomca má právo opcie**, t.j. na predĺženie doby nájmu **o ďalších 12 mesiacov** v prípade, ak prenajímateľovi písomne oznámi **aspoň tri (3) mesiace pred uplynutím doby nájmu**, že má záujem na jej predĺžení, (ďalej len ako „opcia“). Dobu nájmu možno na základe uplatnenia opcie predĺžiť **naviac 2 krát**. Písomné oznámenie nájomcu o uplatnení opcie, ktorý je doručенý prenajímateľovi včas, sa stáva neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi a nájomca je povinný prevziať od prenajímateľa predmet nájmu najneskôr v deň začatia nájmu, a to v stave zodpovedajúcom projektovej dokumentácii pre realizáciu stavby. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný **odovzdávací protokol**, ktorý bude obsahovať stručnú charakteristiku predmetu nájmu, počet odovzdaných kľúčov, dátum odovzdania, prípadne iné zápisy, na ktorých sa zmluvné strany pred jeho vyhotovením dohodli. Ak nájomca poruší povinnosť

prevziať predmet nájmu bez náležitého písomného odôvodnenia, predmet nájmu sa považuje za odovzdaní v deň začatia nájmu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že **zmluvu možno ukončiť výlučne písomne**, a to
  - a) jednostrannou **výpoveďou prenajímateľa** alebo
  - b) jednostrannou **výpoveďou nájomcu** alebo
  - c) **dohodou zmluvných strán**.
  
5. **Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu** v prípade, že
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom v zmysle ust. čl. I. ods. 3 zmluvy,
  - b) je nájomca v omeškani s platením nájomného alebo paušálnych preddavkov o viac ako 30 (slovom: „tridsať“) kalendárnych dní v zmysle čl. II. a čl. III. zmluvy,
  - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v zmysle ust. čl. VI. ods. 4 zmluvy,
  - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu.
  
6. **Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu** v prípade, že:
  - a) prenajímateľ porušuje povinnosť **udržiavať** predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania v zmysle ust. čl. VI. ods. 1 písm. a) zmluvy,
  - b) prenajímateľ porušuje povinnosť **zabezpečovať** riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené v zmysle ust. čl. VI. ods. 1 písm. b) zmluvy,
  - c) nájomca stratí spôsobilosť **vykonávať** činnosť, na ktorej účel uzavrel zmluvu.
  
7. **Výpovedná lehota je 3** (slovom: „tri“) **mesiace** a v prípade výpovede zo strany prenajímateľa podľa ods. 5 písm. b) tohto článku zmluvy je **výpovedná lehota 1** (slovom: „jeden mesiac“) **mesiac**, pričom v každom prípade začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená príslušnej zmluvnej strane.
  
8. **Zániku nájomcu alebo prenajímateľa** s právnym nástupcom nespôsobuje zánik nájmu a príslušný právny nástupca vstupuje v celkom rozsahu do práv a povinností zaniknutej zmluvnej strany.
  
9. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, v prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy, nájomca sa zaväzuje :
  - a) **vypratať** predmet nájmu, t.j. odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok v jeho vlastníctve a
  - b) odstrániť z predmetu nájmu všetky ním vykonané úpravy a technické zhodnotenia tak, aby pri skončení nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu a
  - c) **opraviť a / alebo odstrániť** všetky škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo ktoré vznikli v súvislosti s vypratáním predmetu nájmu a / alebo odstraňovaním jeho úprav, a to všetko tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu v čase odovzdania predmetu nájmu do užívania v čase začatia nájmu s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

## ČLÁNOK VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ je povinný**
  - a) **udržiavať** predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania,
  - b) **zabezpečovať** riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (služby spojené s nájmom),
  - c) **informovať** nájomcu v dostatočnom predstihu vopred o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa objektu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu nájomcom,

- d) brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu v prípade, že bude prevádzka akékoľvek stavebné úpravy, modernizáciu alebo rekonštrukciu objektu alebo predmetu nájmu, hlavne pokiaľ ide o zachovanie obchodnej prevádzky nájomcu,
  - e) zabezpečovať prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z. Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia (ďalej len ako „Vyhláška č. 508/2009“),
  - f) uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom objektu, prevádzkou objektu z činnosti prenajímateľa vo vzťahu k objektu, ďalej poistenie proti živelným rizikám vo vzťahu k objektu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení a proti požiaru, ďalej poistenie strojov a následného prerušenia prevádzky a tiež poistenie rizika krádeže vlámaním a proti vandalizmu.
2. **Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do priestorov predmetu nájmu za účelom ich obhliadky len za prítomnosti osoby nájomcu alebo ním poverenej osoby, a to len po predchádzajúcom oznámení, ktoré vykonal s primeraným predstihom. Prenajímateľ môže do priestorov predmetu nájmu vstúpiť bez prítomnosti nájomcu alebo nájomcom poverených osôb len ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania pri živeľnej udalosti, havárii, či inej obdobnej neodkladnej udalosti a za predpokladu, že sa pokúsil vopred o tomto kroku informovať nájomcu.**
3. **Nájomca je povinný**
- a) užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára,
  - b) hradiť náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobnými opravami (ďalej len ako „obvyklá údržba“),
  - c) oznámiť prenajímateľovi akékoľvek závady na predmete nájmu nad rámec obvyklej údržby, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 3 kalendárnych dní odo dňa zistenia takejto potreby,
  - d) poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú spoluprácu a súčinnosť k odstráneniu závad podľa písm. c) tohto odseku,
  - e) uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou prevádzkovanou v predmete nájmu a poistenie zodpovednosti voči nárokom tretích strán (poškodenie majetku a všetky škody a straty na predmete nájmu, poranenia, úrazy alebo úmrtia osôb a iné), ďalej poistenie majetku vneseného do predmetu nájmu proti všetkým bežným rizikám vo vzťahu k predmetu nájmu, hlavne proti strate, poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení a proti vzniku požiaru a tiež poistenie rizika krádeže vlámaním a proti vandalizmu; zmluvy podľa tohto odseku je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi v lehote **do 7 kalendárnych dní od podpisu zmluvy**,
  - f) vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, pričom za východiskový stav sa bude považovať stav v čase odovzdania predmetu nájmu,
  - g) zabezpečovať prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú majetkom nájomcu, v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z.,
  - h) zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami nájomcu a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru objektu ako takého,
  - i) rokovať s prenajímateľom ohľadom zámeru zmeniť, upraviť alebo vylepšiť vonkajší vzhľad predmetu nájmu predovšetkým pokiaľ ide o umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, nápisov, označení, bannerov, osvetlení, kamerových systémov a iných vecí vo vlastníctve nájomcu na stenách, fasáde alebo v spoločných priestoroch objektu alebo na pozemkoch, ktoré sú súčasťou objektu.
4. **Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť ďalej prenajať tretím osobám výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a pokiaľ účel bude zodpovedať stavebno – technickému charakteru prenajímaných nehnuteľností.**

5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú dodržiavať **záväzok mlčanlivosti** na základe zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, ktorý sa vzťahuje na všetky citlivé informácie vrátane osobných údajov, s ktorými sa môžu pri plnení svojich zmluvných povinností oboznámiť, a to v akejkoľvek forme (najmä písomnej, elektronickej, alebo ústnej). Zmluvné strany sa zaväzujú, že citlivé informácie alebo osobné údaje, s ktorými sa oboznámia, okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nebudú žiadnym spôsobom zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovať alebo podávať tretím neoprávneným stranám či osobám.

## ČLÁNOK VII. Podmienky nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **za obvyklú údržbu** v zmysle čl. II. ods. 2 písm. c) zmluvy sa považujú práce, ktoré súvisia s udržiavaním predmetu nájmu v stave, v akom boli nájomcovi odovzdané, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy. Jedna obvyklá údržba je limitovaná do výšky **300,00 € bez DPH**.
2. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pri udeľovaní súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav sa zmluvné strany zároveň dohodnú, akým spôsobom a v akom rozsahu sa budú podieľať na financovaní týchto stavebných úprav, na ich vlastníckom režime, daňových súvislostiach a podmienkach vysporiadania ich technického zhodnotenia pri zániku nájmu, pričom v rámci rokovania o týchto podmienkach budú strany prihliadať k ďalej dohodnutým zásadám.
3. Prenajímateľ umožní nájomcovi vykonať tie nevyhnutné úpravy, ktoré sú v súlade s účelom nájmu, ktoré nenarušia podstatu objektu a ktoré budú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Takto vykonané nevyhnutné úpravy, ktoré budú stavebne zabudované do objektu, sa stanú ich vykonaním neoddeliteľnou súčasťou predmetu nájmu a majetkom prenajímateľa. V prípade, že nájomca vykoná po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ďalšie úpravy a tie sa stanú stavebnou súčasťou objektu a bez porušenia majetkovej podstaty ich nebude možné odobrať, zostávajú tieto príslušenstvom predmetu nájmu, bez toho, aby bol prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi náhradu.
4. Za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu v zmysle ust. § 13 a ust. § 18 Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení (ďalej len ako „zákon o BOZP“) zodpovedajú prenajímateľ aj nájomca podľa písomnej dohody. Ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
5. Nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, a to aj v prípade, že sa prejavia za doby trvania zmluvy.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v predmete nájmu alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich prenajímateľovi zo zmluvy, alebo zo zákona, pokiaľ zmluva neurčuje inak.

## ČLÁNOK VIII. Sankcie

1. **Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi zmluvné pokuty** v nasledovných výškach a pre prípad nasledovných porušení zmluvných povinností:
  - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom v zmysle ust. čl. I. ods. 3 zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **1.000,00 €** (slovom: „jedentisíc eur“) za každé takéto porušenie,
  - b) ak je nájomca v omeškani s úhradou nájomného alebo paušálnych preddavkov o viac ako 30 kalendárnych dní v zmysle čl. II. a III. zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **0,5 % z dlžnej sumy**, a to za každý aj začatý deň omeškania a za každé takéto porušenie;

- c) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v zmysle ust. čl. VI. ods. 4 zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **1.000,00 €** (slovom: „jedentisíc eur“), a to za každé takéto porušenie;
  - d) ak nájomca porušil povinnosť uzatvoriť poistenie resp. predložiť poistné zmluvy prenajímateľovi v zmysle ust. čl. VI. ods. 3 písm. e) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **500,00 €** (slovom: „päťsto eur“);
  - e) ak nájomca porušil povinnosť vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu v zmysle ust. čl. VI. ods. 3 písm. f) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **2.000,00 €** (slovom: „dvetisíc eur“);
  - f) ak nájomca porušil povinnosť zabezpečovať prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení v zmysle ust. čl. VI. ods. 3 písm. g) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **200,00 €** (slovom: „dvesto eur“) za každé takéto porušenie.
2. Ustanoveniami o zmluvnej pokute dohodnutej podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením niektorej z povinností oprávňujúcej prenajímateľa na účtovanie zmluvnej pokuty a ani právo na výpoveď zmluvy v zmysle ust. čl. V. ods. 5 zmluvy.
3. **Nájomca je oprávnený účtovať prenajímateľovi zmluvné pokuty v nasledovných výškach a pre prípad nasledovných porušení zmluvných povinností:**
- a) prenajímateľ porušuje povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania v zmysle ust. čl. VI. ods. 1 písm. a) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **1.000,00 €** (slovom: „jedentisíc eur“), a to za každé takéto porušenie
  - b) prenajímateľ porušuje povinnosť zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené v zmysle ust. čl. VI. ods. 1 písm. b) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **500,00 €** (slovom: „päťsto eur“), a to za každé takéto porušenie;
  - c) prenajímateľ porušil povinnosť zabezpečovať prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z. v zmysle ust. čl. VI. ods. 1 písm. e) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **200,00 €** (slovom: „dvesto eur“) za každé takéto porušenie.
4. Ustanoveniami o zmluvnej pokute dohodnutej podľa ods. 3 a 4 tohto článku zmluvy nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody spôsobenú porušením niektorej z povinností oprávňujúcej nájomcu na účtovanie zmluvnej pokuty a ani právo na výpoveď zmluvy v zmysle ust. čl. V. ods. 6 zmluvy.

## **ČLÁNOK IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. **Zmluvné strany si pre doručovanie akýchkoľvek zásielok (okrem elektronickej faktúry) spojených so zmluvou (ďalej len ako „zásielka“) dohodli nasledovné pravidlá pre doručovanie:**
  - a) pokiaľ niektorá zo zmluvných strán bude doručovať zásielku písomne, zásielka musí byť doručená na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy; zásielka sa v tomto prípade považuje za doručenie jej odovzdaním oprávnenej osobe druhej zmluvnej strany alebo inej osobe oprávnenej prijímať zásielky za túto zmluvnú stranu a podpisom tejto osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej zásielky alebo odmietnutím prevzatia zásielky touto osobou;
  - b) pokiaľ niektorá zo zmluvných strán bude doručovať zásielku elektronickými prostriedkami, zásielka musí byť doručená na e – mailovú adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy; zásielka sa v tomto prípade považuje za doručenie dňom jej elektronického odoslania na e – mailovú adresu uvedenú v záhlaví zmluvy;
  - c) zásielka doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty a. s. alebo prostredníctvom kuriérskej spoločnosti sa považuje za doručenie doručením na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a v prípade doporučenej zásielky, odovzdaním zásielky osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom tejto osoby na doručení, najneskôr však uplynutím 3. dňa

nasledujúceho po dni podania zásielky na prepravu, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia a bez ohľadu na to, či sa druhá zmluvná strana s obsahom zásielky oboznámila.

2. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden je určený pre nájomcu.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Akékoľvek zmeny zmluvy, doplnky k nej alebo jej zrušenie musia byť vyhotovené formou písomného dodatku k zmluve a v rovnakom množstve rovnopisov, ako je zmluva. Dodatok bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
5. Právne vzťahy, ktoré nie sú priamo upravené zmluvou, sa riadia ustanoveniami Zákona o nájme a subsidiárne tiež ustanoveniami Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
6. V prípade, ak je alebo ak sa z akéhokoľvek dôvodu stane niektoré ustanovenie zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsolentné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy prípadne zmluvy ako takej. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie zmluvy písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto zmluva nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také nie sú, použijú sa také ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú po dôkladnom oboznámení sa s jej obsahom, slobodne, vážne, nie v omyle, nie v stave tiesne za nápadne nevýhodných podmienok a že plne rozumejú dohodnutým zmluvným podmienkam, tieto podmienku prijímajú a zaväzujú sa ich plniť, na znak čoho všetkého zmluvu vlastnoručne podpisujú.

**Prílohy :**

1. *Pôdorys s vyznačením predmetu nájmu*

V Banskej Bystrici, dňa 14.08.2025

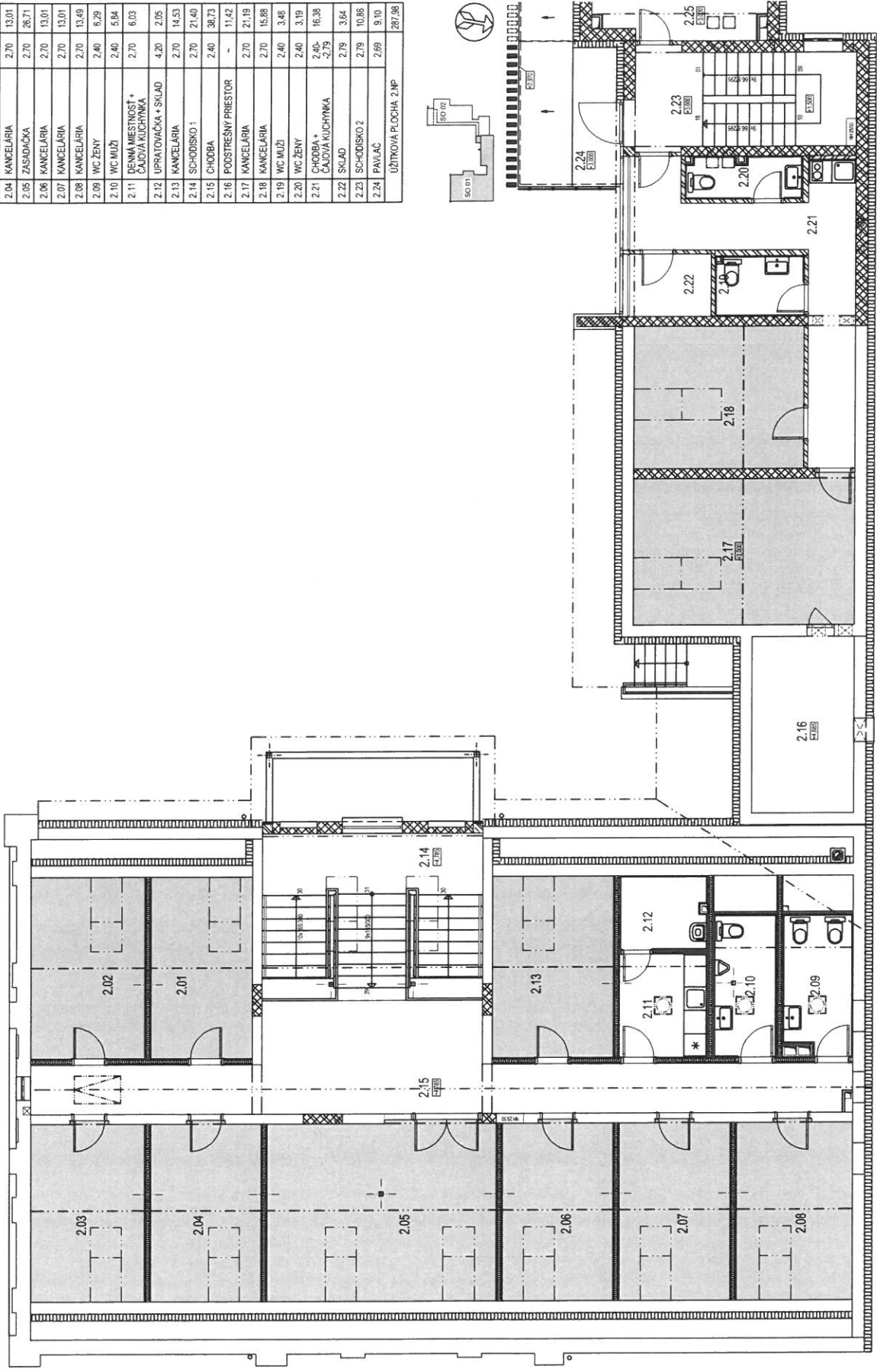
Prenajímateľ  
Rozvojové služby BBSK, s.r.o.  
registrovaný sociálny podnik  
IČO: 52123553  
Ing. Martin Túry – konateľ

V Banskej Bystrici, dňa 14.08.2025

Nájomca  
Ing. Peter Kuňák – konateľ

LEGENDA MIESTNOSTI

Č. M.	ÚČEL MIESTNOSTI	VRŠKA (m)	PLOCHA (m <sup>2</sup> )
2.01	KANCELÁRIA	2,70	12,21
2.02	KANCELÁRIA	2,70	13,71
2.03	KANCELÁRIA	2,70	13,35
2.04	KANCELÁRIA	2,70	13,01
2.05	ZASADÁČKA	2,70	28,71
2.06	KANCELÁRIA	2,70	13,01
2.07	KANCELÁRIA	2,70	13,01
2.08	KANCELÁRIA	2,70	13,49
2.09	WC ŽENY	2,40	6,29
2.10	WC MUŽI	2,40	5,84
2.11	DENNA MIESTNOSŤ + ČAJOVIA KUCHYNKA	2,70	6,03
2.12	UPRATOVAČKA + SKLAD	4,20	2,05
2.13	KANCELÁRIA	2,70	14,53
2.14	SCHODISKO 1	2,70	21,40
2.15	CHODBA	2,40	38,73
2.16	PODSTREŠNÝ PRIESTOR	~	11,42
2.17	KANCELÁRIA	2,70	21,19
2.18	KANCELÁRIA	2,70	15,88
2.19	WC MUŽI	2,40	3,48
2.20	WC ŽENY	2,40	3,19
2.21	CHODBA + ČAJOVIA KUCHYNKA	2,40	16,38
2.22	SKLAD	2,79	3,64
2.23	SCHODISKO 2	2,79	10,88
2.24	PAVIAC	2,99	9,10
ÚŽITKOVÁ PLOCHA 2.NP			287,98



SO 01

PÔDORYS 2.NP