

## **Pre Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici**

---

K bodu: Informatívna správa o doterajších činnostiach a cieľoch vyplývajúcich z nájomného vzťahu „Hájovne na Červenej studni“ za rok 2024

---

Predkladá: Mgr. Henrieta Godová  
Poverená zastupovaním prednostky MsÚ

Spracoval: Bc. Vladimíra Lempochnerová, odd. SM  
Mgr. et Mgr. Martina Kováčiková, vedúca odd. SM

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Informatívna správa
3. Foto dokumentácia
4. Návrh Dodatku č. 10 k NZ č. 8/2017

Banská Štiavnica, dňa 20. 3. 2025

---

### **N á v r h   n a   u z n e s e n i e**

Mestské zastupiteľstvo

**A. B e r i e   n a   v e d o m i e**

Informatívnu správu o doterajších činnostiach a cieľoch za rok 2024, vyplývajúcich z nájomného vzťahu „Hájovne na Červenej studni“ v súlade s nájomnou zmluvou č. 8/2017 zo dňa 16. 1. 2017 v znení Dodatkov č. 1 až č. 9 k nájomnej zmluve.

Uzatvorenie dodatku č. 10 k Zmluve o nájme nehnuteľnosti č. 8/2017 zo dňa 16. 01. 2017.

## Informatívna správa

Mesto Banská Štiavnica je vlastníkom objektu budovy súp. č. 639, postavenej na pozemku parc. č. C KN 7233 vo výmere 1 137 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría a pozemku parc. č. E KN 2606/1, lesné pozemky, vo výmere 1 378 m<sup>2</sup>. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na Ul. Nad Rozgrundom č. 1 v Banskej Štiavnici.

Prenájom majetku bol schválený uznesením MsZ č. 130/2015, zo dňa 21. 10. 2015, uznesením č. 183/2015, zo dňa 10. 12. 2015 a uznesením č. 51/2016, zo dňa 20. 4. 2016, ktorým bolo schválené poradie návrhov predložených v obchodnej verejnej súťaži a nájomná zmluva v prospech NAD TÝM – Červená studňa, o. z., so sídlom Banská Belá 528, 966 15 Banská Belá, v zastúpení Matejom Lukáčom, predsedom o. z. Nájomné bolo stanovené návrhom zo strany nájomcu v opakovanej obchodnej verejnej súťaži, a to vo výške 4 555,60 €/ročne.

Dodatkom č. 9 k Nájomnej zmluve zo dňa 21. 3. 2024 boli započítané oprávnené investície do nehnuteľnosti. (Dodatok č. 9 k Nájomnej zmluve zobralo MsZ na vedomie uznesením č. 36/2024 zo dňa 24.4.2024). Uvedeným boli započítané investície, pre nasledujúce obdobie do 16.1.2027, t. j. do skončenia nájmu.

Nájomca v roku 2024 realizoval viaceré investície do nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta na základe súhlasu mesta, pričom zobral na vedomie, že mesto už nebude započítavať žiadne ďalšie investície do nájomného.

### Súhrn činností, ktoré boli vykonané v roku 2024:

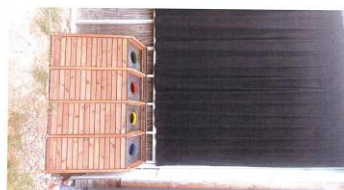
1. Oprava/rekonštrukcia hlavného vstupu do budovy Hájovne KTC; schodiska/bezbariérový vstup. **Celková cena rekonštrukcie: 1 500,- €.**
2. Opatrenia znižujúce energetickú náročnosť budovy - osadená 8 500 l nádrž na zber dažďovej vody a jej následné využitie na splachovanie v objekte. **Celková cena realizácie: 8 500,- €**
3. Nové zberné nádoby na separovaný odpad - návrh na vybudovanie jedného boxu so štyrmi nádobami. **Celková cena: 1 400,- €**
4. Vytvorenie ukážky suchého, mokrého záhonu a záhonu v tieni s drevenými odrážkami na zber dažďovej vody v areáli - návrh, vybudovanie 3 záhonov suchý, mokrý a tieňový s výsadbou 700 ks rastlín na rozlohe cca 120 m<sup>2</sup>. Osadené 2 lesné odrážky na zber dažďovej vody do záhonu. **Celková cena: 4 000,- €.**

Na základe predloženého prehľadu činností bola v roku 2024 preinvestovaná do areálu nehnuteľnosti **celková suma 15 400,- €**. V sume nie je zahrnutá dobrovoľnícka pomoc pri realizácii, ktorá v roku 2024 presiahla 900 hodín. Účtovné doklady k vynaloženým investíciám budú na požiadanie predložené vlastníkovi nehnuteľnosti.

Na základe prijatého uznesenia MsZ v Banskej Štiavnici č. 139/2024 zo dňa 16.12.2024 bol vyhotovený dodatok č. 10 k Zmluve o nájme nehnuteľnosti č. 8/2017 zo dňa 16.01.2017, ktorý upravuje vzdanie sa všetkých nárokov nájomcu voči prenajímateľovi, súvisiacich s investíciami do prenajatých priestorov. Dodatkom je ďalej upravené nasledovné. Po skončení nájmu prenajímateľ vyhlási na predmet nájmu obchodnú verejnú súťaž, nájomná zmluva s terajším nájomcom sa nebude prolongovať. Dodatkom je tiež upravený účel nájmu a to rozšírenie o organizovanie kultúrnych podujatí.

### Príloha č. 3

#### Foto dokumentácia



**DODATOK Č. 10**  
**k Zmluve o nájme nehnuteľnosti majetku č. 8/2017**  
**zo dňa 16. 01. 2017**

---

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	<b>Mesto Banská Štiavnica</b>
Sídlo:	Radničné námestie č. 1 969 01 Banská Štiavnica
Zast.:	Mgr. Nadeždou Babiakovou, primátorkou mesta
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko
Číslo účtu	SK 53 0200 0000 0000 1452 5422
IČO:	00 320 501
DIČ:	2021107308

a

Nájomca:	<b>NAD TÝM – Červená studňa, o.z.</b>
Sídlo združenia:	Banská Belá 528, 966 15 Banská Belá
Zast.:	Matej Lukáč, štatutár
IČO:	50 788 434
DIČ:	2120502142
Číslo účtu:	SK79 0900 0000 0004 1073 9940

**Preambula**

1. Medzi prenajímateľom a nájomcom bola dňa 16.01.2017 uzatvorená Zmluva o nájme nehnuteľnosti vedených na LV č. 1 ako obytná budova súp. č. 639, postavenej na pozemku parc. č. C KN 7233 o výmere 1 137 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría a pozemku parc. č. E KN 2606/1, lesné pozemky o výmere 1 378 m<sup>2</sup>. Nehnuteľností sa nachádzajú na ul. Nad Rozgrundom 1, v k. ú. Banská Štiavnica vo vlastníctve Mesta Banská Štiavnica.

**I.**

**Predmet dodatku**

1. Tento Dodatok č. 10 sa uzatvára v súlade s podmienkami nájomnej zmluvy, ktorú strany uzatvorili dňa 16. 01. 2017 (ďalej len „nájomná zmluva“), a to na základe prijatého uznesenia Mestského zastupiteľstva Banská Štiavnica č. 139/2024 zo dňa 16. 12. 2024.

2. Predmetom tohto dodatku je úprava vzťahov týkajúcich sa finančných nárokov a rozšírenie účelu o organizovanie kultúrnych podujatí v súlade so zámerom Mesta Banská Štiavnica, nasledovne:

V čl. II. bod 4, sa dopĺňa písm. d.)

*„Nájomca sa týmto vzdáva všetkých nárokov voči prenajímateľovi týkajúcich sa akýchkoľvek finančných výdavkov alebo investícií, ktoré boli preinvestované občianskym združením NAD Tým – Červená studňa, t. j. nájomcom, v súvislosti s úpravou, rekonštrukciou alebo zlepšením predmetu nájmu, za celú dobu trvania nájomného vzťahu.*

*Nájomca potvrdzuje, že v rámci týchto výdavkov neexistujú žiadne ďalšie nároky, ktoré by mohli byť uplatnené voči prenajímateľovi, či už v podobe finančných plnení, náhrad alebo iných nárokov.“*

V čl. IV. – Práva a povinnosti účastníkov, ods. A. sa rozširuje o bod 6, nasledovne:

*„Prenajímateľ neuhradí nájomcovi, nájomcom vynaložené finančné prostriedky na stavebné práce, ktoré boli získané zo štátnych a európskych dotácií, grantov alebo štátom a EÚ poskytnutých iných finančných prostriedkov.*

*Nájomca sa vzdáva akýchkoľvek finančných nárokov voči prenajímateľovi súvisiacich s investíciami do prenajatých priestorov. Po skončení nájomného vzťahu je oprávnený na vlastné náklady odstrániť a vziať si hnutelné veci, ktoré nie sú pevne spojené so stavbou a ich odstránením nedôjde k poškodeniu objektu. Všetky technicko – stavebné úpravy a zabudované prvky, ktoré sú pevne spojené s nehnuteľnosťou, zostávajú vlastníctvom prenajímateľa bez nároku nájomcu na ich finančnú náhradu.“*

V čl. IV. – Práva a povinnosti účastníkov, ods. A. sa rozširuje o bod 7, nasledovne:

*„Po skončení nájomného vzťahu prenajímateľ vyhlási obchodnú verejnú súťaž na prenájom predmetnej nehnuteľnosti, v súlade s príslušnými právnymi predpismi.“*

V čl. IV. – Práva a povinnosti účastníkov, ods. A. sa rozširuje o bod 8, nasledovne:

*„Nájomca je povinný každoročne, najneskôr do 15.12.. príslušného kalendárneho roka, písomne oznámiť prenajímateľovi plán zamýšľaných úprav, investícií alebo iných zásahov do prenajatých priestorov, ktoré by mohli zvýšiť hodnotu nehnuteľnosti. Oznámenie musí obsahovať stručný opis plánovaných prác a ich predpokladaný vplyv na stav nehnuteľnosti.“*

V čl. IV. – Práva a povinnosti účastníkov, ods. B. sa rozširuje bod 8 o:

*„Strany sa dohodli, že účel nájmu, stanovený v nájomnej zmluve v ods. B bod 8, sa rozširuje o organizovanie kultúrnych podujatí.*

*Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každé kultúrne podujatie, ktoré plánuje uskutočniť v prenajatých priestoroch, a to písomne v dostatočnom predstihu, minimálne 15 dní pred jeho konaním.*

*Oznámenie musí obsahovať základné informácie o podujatí, vrátane jeho charakteru, predpokladaného počtu účastníkov a opatrení na zabezpečenie poriadku a bezpečnosti.*

*Nájomca sa zaväzuje organizovať kultúrne podujatia v predmetnej nehnuteľnosti v súlade s cieľmi a poslaním občianskeho združenia, pričom zabezpečí, aby tieto podujatia neohrozovali bezpečnosť, poriadok a neboli v rozpore s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve.“*

V čl. IV. - Práva a povinnosti účastníkov, ods. B. sa rozširuje bod 6 nasledovne:

*„Medzi zmluvnými stranami bolo dojednané, že nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia a zák. č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov, platné STN a nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu na vlastné náklady zabezpečovať ochranu pred požiarimi v súlade so Zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v zmysle neskorších predpisov.“*

## II.

Ostatné časti zmluvy č. 8/2017 zo dňa 16.01.2017 ostávajú bez zmeny.

## III.

### **Záverečné ustanovenia**

1. Dodatok č. 10 sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie obdrží nájomca.
2. Zmluvné strany uzavreli Dodatok č. 10 slobodne, vážne, bez nátlaku a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si Dodatok č. 10 prečítali a obsahu porozumeli na znak čoho ho podpisujú.
4. Dodatok č. 10 nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.

Banská Štiavnica, dňa

Banská Štiavnica, dňa

prenajímateľ:

nájomca:

.....  
Mesto Banská Štiavnica  
Mgr. Nadežda Babiaková  
primátorka mesta

.....  
NAD TÝM – Červená studňa, o.z.  
Matej Lukáč  
predseda občianskeho združenia

za správnosť: Mgr. et Mgr. Martina Kováčiková .....