

Zmluva číslo 166/2022/PS-ESM o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Banská Bystrica**
sídlo: **Československej armády č. 26, 974 01 Banská Bystrica**
v zastúpení : **Ján Nosko, primátor mesta**
IČO: 00313271 DIČ: 2020451587
Bankové spojenie: **ČSOB,a. s.**
IBAN : **SK87 7500 0000 0040 1714 6004**
BIC – SWIFT : **CEKOSKBX**
(ďalej len prenajímateľ)

1. Nájomca : **OZ Letokruhy poznamia**
sídlo: **Gaštanová 5 , 974 09 Banská Bystrica**
IČO : **52 688 895**
V zastúpení : **Jana Lepiešová**

(ďalej len nájomca)

OZ zapísané v registri MV SR pod č. VVS/1-900/90-574 56 dňa 02.10.2019

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – základnej školy (areál bývalej Základnej školy) – na Magurskej ulici č. 16 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 6407,

situovanej na pozemku parcelné č. KN-C 2495/24 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 5.022 m² vedené na LV č. 2746, kat. územie Sásová.

2. Predmetom zmluvy je nájom časti nehnuteľnosti špecifikovanej v článku II. odst. 1 tejto zmluvy nachádzajúcej sa na druhom nadzemnom podlaží pavilónu „C“ o celkovej výmere 70,80 m². Jedná sa o miestnosti :

- Miestnosť č. 216 o výmere 66,39 m²
- Časť soc. zariadení o výmere 4,41 m²

SPOLU :	70,80 m ²
---------	----------------------

Článok III. Účel a spôsob nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v súlade s Uznesením č. 1000/2022.zo dňa 05.04.2022 a článkom 16, odst. 11, písm. b) Úplného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica vydaných 01.12.2017 v znení neskorších dodatkov. Predmet nájmu bude nájomca užívať na účely podpory a realizácie výchovno – vzdelávacích a komunitných aktivít zameraných na deti, mládež a dospelých tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaných priestorov.
2. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie prenajať užívané priestory a ich vybavenie ďalšiemu užívateľovi.
3. Porušenie povinnosti uvedenej v článku III. bod 2 tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto nájomnej zmluvy.
4. Porušením povinnosti uvedenej v článku III. bod 2 tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €.
5. Užívanie predmetu nájmu na iný účel ako je uvedený v článku III. bod 1 tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie tejto nájomnej zmluvy
6. V prípade porušenia povinnosti nájomcu užívať predmet nájmu na dohodnutý účel stanovený v článku III. bod 1, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €.
7. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu bude vykonané zápisnične. Nájomca je so stavom predmetu nájmu riadne oboznámený a tento zodpovedá účelu, na ktorý bol prenajatý.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach a zariadení nájomcu umiestnených v predmete nájmu.
9. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutou výškou zmluvnej pokuty. Zmluvnú pokutu považujú za primeranú a nie v rozpore s poctivým obchodným stykom.

Článok IV. Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára: na dobu **neurčitú od 01.06.2022.**

Článok V. Výška nájomného a služieb spojených s prenájomom

1. Výška nájomného za prenájom užívaných priestorov uvedených v článku II, bod. 2 – predmet zmluvy je stanovená v súlade s Uznesením č. 1000/2022 zo dňa 05.04.2022 a Článkom 18, odst. 1. a 2. Úplného znenia zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica vydaných 01.12.2017 v znení neskorších dodatkov vo výške 1,00 €/rok. V cene nie sú zahrnuté platby za poskytnuté služby (elektrika, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TUV, odvoz komunálneho odpadu a pod.)
2. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné najneskôr do 30. 01. príslušného roka **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa (IBAN : **SK87 7500 0000 0040 1714 6004**), pričom ako variabilný symbol je nájomca povinný uvádzať číslo zmluvy (13012021) a ako špecifický symbol uvádzať mesiac a rok platby (napr. 2021 = 2021).
3. Spotreba elektrickej energie, vodné, stočné, teplo, TUV, zrážkové vody a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nájme. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi a nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe skutočne odobratého množstva nameraného na merači spotreby vody a elektriky a faktúry vystavenej dodávateľom prenajímateľovi. Dodávka tepla bude refakturovaná ako podiel prenajatých 70,80 m² plus časť schodiska (7,62 m²) ku všetkým vykurovaným priestorom pavilónu „C“ (2363,07 m²), t.j. **3,32 % z fakturovanej ceny za pavilón „C“** a zrážkové vody ako pomer prenajatej plochy a časti chodby a schodiska (70,80 m² + 7,62 m² + 16,86 m²) ku ploche pavilónu „C“ (2.869,92 m²), t. j. **3,32 % z fakturovanej ceny za pavilón „C“** (cena za 1 m² x 1.062 m²). Odvoz TKO si nájomca zabezpečí zmluvne priamo s dodávateľom služby.
4. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a uhrádzať faktúry za poskytnuté služby vo výške určenej v tejto zmluve, resp. na vystavenej faktúre prenajímateľom. Neplatenie nájomného a úhrad za poskytnuté služby vo výške, lehotách a spôsobom uvedeným v tejto zmluve sa pokladá za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.

Článok VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave predmetu nájmu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy a v prípade stavebných úprav aj druh plánovaného stavebného materiálu, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram stavebných prác. V prípade, že zamýšľané zmeny alebo úpravy predmetu nájmu podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy overený autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom a bude zodpovedať príslušným technickým normám a právnym predpisom. Náklady spojené so zabezpečením autorizácie znáša výlučne nájomca.
4. Ak prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy zistí, že nájomca pri vykonaní zmien alebo úprav predmetu nájmu nedodržiaval schválený plán zmeny alebo úpravy predmetu nájmu alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav a to najmä porušením príslušných technických noriem alebo právnych predpisov, je oprávnený vyzvať nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný okamžite po doručení takejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov tak, aby prenajímateľovi nevznikla žiadna ďalšia škoda. Ak tak nájomca okamžite neurobí a zistené nedostatky môžu ohroziť život alebo zdravie tretích osôb alebo v dôsledku toho hrozí prenajímateľovi vznik škody, je prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky sám a to na náklady nájomcu.
5. V súvislosti so zabezpečením odstránenia nedostatkov podľa článku VI. bod 4, tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený prijať všetky potrebné opatrenia, najmä vstúpiť do predmetu nájmu a pokiaľ sú bezprostredne ohrozené životy a zdravie ľudí, resp. bezprostredne hrozí značná škoda na majetku prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený uzatvoriť predmet nájmu. V prípade splnenia týchto podmienok nájomca vyslovene udeľuje prenajímateľovi súhlas na tento postup. Uzatvorenie predmetu nájmu z dôvodov na strane nájomcu nemá žiadny vplyv na povinnosť nájomcu plniť si všetky ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, najmä povinnosť riadne platiť nájomné.
6. Prenajímateľ udelením súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav podľa tohto článku nepreberá na seba akúkoľvek povinnosť úhrady nákladov spojených so zmenou alebo úpravou predmetu nájmu na ktorú udelil súhlas. Rovnako udelením súhlasu prenajímateľ na seba za žiadnych okolností nepreberá žiadnu zodpovednosť za vhodnosť alebo dostatočnosť technického riešenia nájomcu ani za jeho súlad s technickými normami ani právnymi predpismi.
7. Udelenie súhlasu nezaväzuje nájomcu povinnosti odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal. Nájomca je povinný všetky zmeny alebo úpravy na predmete nájmu odstrániť ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu požiadať prenajímateľa o udelenie písomného súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav predmetu nájmu, pre prípad porušenia povinnosti nájomcu dodržať pri vykonaní zmien alebo úprav predmetu nájmu schválený plán zmeny alebo úpravy predmetu nájmu alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav, podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti.

9. Počas celej doby platnosti tejto zmluvy je nájomca povinný užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby prenajímateľovi nevznikla žiadna škoda na predmete nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné stavebné úpravy a iné technické zhodnotenie predmetu nájmu zrealizuje na vlastné náklady. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa všetky drobné opravy a náklady spojené s predmetu nájmu. Drobnou opravou a bežnou údržbou predmetu nájmu pre účely sa rozumie oprava alebo údržba, ktorej náklady neprevýšia sumu 200,00 €. Vecný rozsah je uvedený v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv veľkého rozsahu a iných opráv, ktoré nie sú drobnou opravou a bežnou údržbou predmetu nájmu podľa čl. VI., bodu 10 tejto zmluvy a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci.
12. V prípade porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v článku VI., bod 11 tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € pri každom zistenom porušení.
13. Nájomca je povinný po vyrozumení prenajímateľa umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. k rozvodom vody, el. energie a pod.). Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody, tejto zabrániť. V prípade nesplnenia uvedených povinností nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
14. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané opravy, rekonštrukciu a modernizáciu počas trvania doby nájmu vykonané v súlade s touto zmluvou. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy s predchádzajúcim so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
15. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať po skončení nájmu predmet nájmu v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a medzi účastníkmi nedošlo k inej písomnej dohode, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi preukázateľne vzniknutú škodu. Zároveň je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €.
16. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20,00 € za každý deň omeškania až do riadneho odovzdania predmetu nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, podpísaná oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.

17. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. O ochrane pred požiarimi neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru na predmete nájmu. Nájomca preberá na seba taktiež všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci .
18. Pri preukázanom poškodení predmetu nájmu, poprípade vedľajších priestorov a v nich sa nachádzajúcich zariadení nájomcom, alebo treťou osobou, hradí vzniknutú škodu, alebo prípadnú opravu nájomca a to v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu vzniknutú na majetku alebo zdraví tretích osôb, ktorá bola spôsobená v dôsledku jeho činnosti.
19. Nájomca sa zaväzuje, že pri odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájomnej zmluvy podľa čl. IV., bod 1 tejto zmluvy mu nevzniknú žiadne finančné nároky na ďalšie majetkové vysporiadanie predmetu nájmu.
20. Ak nájomca odovzdá predmet nájmu po dobe dohodnutej v článku VI. bod 18 tejto zmluvy, je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10,0 % mesačného nájomného uvedeného v článku V tejto zmluvy za každý začatý deň omeškania až do riadneho odovzdania predmetu nájmu.
21. Pri preukázanom poškodení prenajatých priestorov, vedľajších priestorov a v nich sa nachádzajúcich zariadení nájomcom, alebo treťou osobou, hradí vzniknutú škodu, alebo prípadnú opravu nájomca a to v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu vzniknutú na majetku alebo zdraví tretích osôb, ktorá bola spôsobená v dôsledku jeho činnosti.
22. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: odvoz TKO, stráženie objektu, upratovanie prenajatých priestorov a s nimi súvisiacich priestorov (chodba, schodište), údržbu okolia a čistenie vonkajšej prístupového chodníka k predmetu nájmu.
23. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zdravotnú starostlivosť a bezpečnosť osôb, zvierat a vecí, ktoré sa budú v prenajatých priestoroch počas doby nájmu nachádzať, ako aj všetky ostatné súvisiace vzťahy, ktoré sa môžu týkať zúčastnených osôb.

Článok VII

Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje :
 - a) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do užívaných priestorov v dohodnutom rozsahu a čase,
 - b) zabezpečiť uzamykanie všetkých prístupových vchodov do prenajatých priestorov po skončení pracovnej doby,
 - c) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,
 - d) podieľať sa na úprave a údržbe okolia nebytových priestorov (napr. čistenie prístupového chodníka....)
2. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove a v budove svoje firemné a orientačné označenie na vlastné náklady vo vhodnej úprave po predchádzajúcej dohode so správcom budovy. Po skončení nájmu je tieto povinný odstrániť bez poškodenia majetku.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a za poskytnuté služby a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalšie súvisiace právne predpisy SR.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné nezhody a nezrovnalosti vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluva je vypracovaná v šiestich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
5. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
6. Zmluvné prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojim podpisom potvrdzujú.
7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve Mestom Banská Bystrica za podmienok v zmysle zákona č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.

V Banskej Bystrici dňa

.....
Ján Nosko
primátor mesta

.....
Mgr. Jana Lepiešová