

Zmluva číslo 2202/2022/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
(ďalej len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

- Prenajíateľ:** **Mesto Banská Bystrica**
v zastúpení: **Ján Nosko, primátor mesta**
sídlo: **Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica**
IČO: **00 313 271**
DIČ: **2020451587**
bankové spojenie: **ČSOB, a.s.**
IBAN: **SK87 7500 0000 0040 1714 6004**
BIC – SWIFT: **CEKOSKBX**
(ďalej len „prenajíateľ“)
- Nájomca:** **ZAF – Združenie autentického folklóru**
v zastúpení: **Ing. Ján Kulfas, predseda**
sídlo: **Jelšová 4928/25, 974 01 Banská Bystrica**
IČO: **45 024 804**
IBAN:
telefón:
e-mail:
registrácia: **Ministerstvo vnútra SR dňa 06.11.2008,**
číslo spisu: **VVS/1-900/90-32788**
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ 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. C-KN 2495/24, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5022 m², zapísaná na LV č. 2746 pre kat. územie Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor (ďalej len „nehnutelnosť“).

2. Predmetom zmluvy je nájom časti nehnuteľnosti, špecifikovanej v článku II. bod 1. tejto zmluvy, nachádzajúcej sa na druhom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti - pavilónu „C“ o celkovej výmere 23,71 m².

Predmetom nájmu sú nasledovné miestnosti:

- miestnosť č. 204 o výmere 22,23 m²
- časť soc. zariadení o výmere 1,48 m²

SPOLU :	23,71 m ²
---------	----------------------

(ďalej len „predmet nájmu“).

Článok III. Účel a spôsob nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu, v súlade s článkom 16 bod 12. písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica vydaných 01.12.2017 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „zásady“). Predmet nájmu bude nájomca užívať na údržbu, opravu a uskladnenie ľudových hudobných nástrojov, potrebných pri folklórnej činnosti tak, aby užívanie predmetu nájmu zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaných priestorov.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do užívania tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
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. V prípade porušenia povinnosti, uvedenej v článku III. bod 2. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 €, a to do pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa, kedy sa prenajímateľ o takomto porušení povinnosti dozvedel.
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. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 €, a to do pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa, kedy sa prenajímateľ o takomto porušení povinnosti dozvedel.
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.
10. Po uplatnení nároku prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty, v prípade porušenia zmluvnej povinnosti uvedenej v bode 4. a v bode 6. tohto článku zmluvy, sa nájomca zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok IV. Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.10.2022 do 30.09.2023.

Článok V. Výška nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je stanovená v súlade s článkom 18 bod 1. a 2. zásad vo výške 1,00 €/rok. V cene nie sú zahrnuté platby za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TÚV, odvoz komunálneho odpadu a pod.).
2. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi dohodnuté ročné nájomné vo výške 1,00 € najneskôr do tridsiateho (30) dňa po podpise tejto zmluvy, **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa (IBAN: SK87 7500 0000 0040 1714 6004), pričom ako variabilný symbol je nájomca povinný uvádzať číslo zmluvy (22022022).
3. Spotreba elektrickej energie, vodné, stočné, teplo, TÚV, zrážkové vody a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nájomnom v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (okrem odvozu komunálneho odpadu) bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi a nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúry, vystavenej dodávateľom prenajímateľov nasledovne:
 - a) Vodné, stočné a elektrická energia bude refakturovaná priemerovanou spotrebou na základe skutočne odobratého množstva nameraného na spoločnom merači vody a elektrickej energie.
 - b) Dodávka tepla a TÚV (teplej úžitkovej vody) bude refakturovaná ako podiel prenajatých priestorov o výmere 22,23 m² + časť schodiska o výmere 1,48 m² ku všetkým vykurovaným priestorom pavilónu „C“.
 - c) Zrážkové vody ako pomer prenajatej plochy a časti chodby a schodiska (22,23 m² + 1,48 m²) ku redukovanej ploche pavilónu „C“.
 - d) Odvoz komunálneho odpadu 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 spojené s užívaním predmetu nájmu, vo výške určenej v tejto zmluve, resp. na vystavenej faktúre prenajímateľom nájomcovi. Neplatenie nájomného a úhrad za poskytnuté služby vo výške, lehotách a spôsobom uvedeným

v článku V. bod 1. až bod 3. tejto zmluvy sa pokladá za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu, uvedený v článku III. bod 1. zmluvy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu, 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 tiež 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, pričom tento 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 nedodrжал 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 prenajímateľ 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 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 a platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ prípadným udelením súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav, podľa tohto článku zmluvy, nepreberá na seba povinnosť úhrady nákladov spojených so zmenou alebo úpravou predmetu nájmu, na ktorú udelil súhlas. Rovnako, udelením súhlasu prenajímateľ na seba, za žiadnych okolností, nepreberá zodpovednosť za vhodnosť alebo dostatočnosť technického riešenia nájomcu ani za jeho súlad s technickými normami ani právnymi predpismi.

7. Udelenie súhlasu nezbavuje 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 prenajímateľ neurčí inak.
8. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu požiadať prenajímateľa o udelenie písomného súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav predmetu nájmu, rovnako 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 prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti, a to do pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa, kedy sa prenajímateľ o takomto porušení povinnosti dozvedel.
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 znášať náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnou opravou a bežnou údržbou predmetu nájmu, pre účely tejto zmluvy, sa rozumie oprava alebo údržba, ktorej náklady neprevýšia sumu 200,00 €. Vecný rozsah je uvedený v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka 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 článku VI. bod 10. tejto zmluvy, a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nevzniká mu nárok, ktorý by mu inak prislúchal pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady veci.
12. V prípade porušenia povinnosti nájomcu, uvedenej v článku VI. bod 11. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € pri každom zistenom porušení, a to do pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa, kedy sa prenajímateľ o takomto porušení povinnosti dozvedel.
13. Po predchádzajúcom vyrozumení prenajímateľa, je nájomca povinný prenajímateľovi, bez zbytočného odkladu, umožniť prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. k rozvodom vody, el. energie a pod.). Rovnako, je nájomca 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 bežné opotrebenie a počas doby trvania doby nájmu vykonané drobné opravy, rekonštrukciu a modernizáciu, v súlade s touto zmluvou. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy, s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, nie je tieto nájomca povinný pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ prenajímateľ neurčí 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 prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na úhradu preukázateľne vzniknutej škody. Zároveň, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 €, a to do pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa, kedy sa prenajímateľ o takomto porušení povinnosti dozvedel.
16. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20,00 € za každý deň omeškania so splnením povinnosti, a to až do riadneho odovzdania predmetu nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, podpísaná oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.
17. Nájomca, na vlastné náklady, zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu v predmete nájmu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení 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, prípadne vedľajších priestorov a v nich nachádzajúcich sa zariadení nájomcom, alebo tretou osobou, ktorej nájomca povolí vstup do predmetu nájmu alebo vedľajších priestorov, 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 nájmovej zmluvy uplynutím doby trvania nájmu podľa článku IV. bod 1. tejto zmluvy, mu nevzniknú žiadne finančné nároky na ďalšie majetkové usporiadanie predmetu nájmu.
20. Nájomca si sám, na vlastné náklady, zabezpečuje nasledovné služby: odvoz komunálneho odpadu, stráženie objektu, upratovanie prenajatých priestorov a s nimi súvisiacich priestorov (chodba, schodište), údržbu okolia a čistenie vonkajšej prístupového chodníka k predmetu nájmu.
21. 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.
22. V prípade porušenia zmluvnej povinnosti, uvedenej v bode 8., 12. a 15. tohto článku zmluvy, sa po uplatnenom nároku prenajímateľa nájomca zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

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 základnej školy a v budove základnej školy svoje firemné a orientačné označenie, a to na vlastné náklady vo vhodnej úprave a po predchádzajúcej dohode so správcom budovy. Po skončení nájmu je nájomca 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. na adresu sídla prenajímateľa, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
 4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a/alebo nedoplatky nájomcu za poskytnuté služby a nedôjde k ich úhrade alebo k preukázaniu uskutočnenia týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

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 prednostne vzájomnou dohodou.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými dodatkami, so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluva je vypracovaná v šiestich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva je v súlade s § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojím podpisom potvrdzujú.
8. 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mesto Banská Bystrica
Ján Nosko
primátor mesta

.....
ZAF – Združenie autentického folklóru
Ing. Ján Kulfas
predseda