

Zmluva č. 2750/2022/OSV-SDS
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov

Článok I.
Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: **Mesto Banská Bystrica**
sídlo: **Československej armády č. 26, 974 01 Banská Bystrica**
v zastúpení:
vo veciach zmluvných- **Jánom Noskom, primátorom mesta**
vo veciach technických – Ing. Adriana Tupá
IČO: **00313271** DIČ: **2020451587**
Bankové spojenie: **Československá obchodná banka a. s. pobočka**
Banská Bystrica
Číslo účtu: **SK77 7500 0000 0040 1679 5432**
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

2. Nájomca: **Ľuboslav Lackovič**
nar.
bytom:
IBAN :
e-mail :
telefón :
(ďalej len „nájomca“)

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica v objekte Komunitného multifunkčného centra, Robotnícka 12 v Banskej Bystrici (ďalej len „KOMUCE“), a to nebytový priestor na 1. nadzemnom podlaží, miestnosť č. 1.42 o výmere 12,75 m², za účelom poskytovania masérskych služieb a rehabilitačných cvičení v rozsahu 5 pracovných dní v týždni.
2. Prenájom bol schválený na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 1219/2022 – MsZ zo dňa 8.11.2022, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. **Nájomca vyhlasuje, že je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy oprávnený na vykonávanie činnosti, za účelom výkonu ktorých uzatvára túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s prenajíateľom.**
4. Na základe dohody zmluvných strán nájomca je oprávnený spolu s Predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia nachádzajúce sa v pravej časti objektu, a to v rozsahu: vstupná chodba, sociálne zariadenie (WC) a chodby nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v pravej časti objektu. Pre prípad, že v rámci výkonu svojej činnosti, nájomca prejaví záujem o užívanie (krátkodobé) - rokovacej miestnosti a počítačovej miestnosti nachádzajúcich sa v KOMUCE, prenajíateľ sa

zaväzuje, že v individuálnych prípadoch podľa dostupnosti uvedených priestorov, nájomcovi užívanie konkrétne určenej miestnosti vo vymedzenom časovom horizonte umožní, a to v súlade so Smernicou o využívaní nebytových priestorov komunitných centier v Banskej Bystrici, VP22/2020 zo dňa 29.9.2020, s ktorými prenajímateľ oboznámil nájomcu pred podpisom tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory v objekte KOMUCE iba na účel vymedzený v bode 1 tohto článku.

Článok III. Účel a spôsob nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa Článku II.,bod.1 – nebytový priestor, miestnosť č. 1.42 o výmere 12,75 m² na 1. nadzemnom podlaží, za účelom poskytovania masáží a poskytovania rehabilitačných cvičení. Nájomca bude užívať priestory pre výkon svojej činnosti tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaných priestorov a nerušil pri tom zamestnancov prenajímateľa a ostatných užívateľov objektu a jeho okolia. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie prenajať užívané priestory ďalšiemu užívateľovi.
2. Prenajaté priestory užíva nájomca už od 5.2.2020 v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy a na základe zápisnice s uvedením skutočného stavu prenajatých priestorov a popisom odovzdávaného zariadenia. Nájomca je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Článok IV. Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva **na dobu určitú od 15.12.2022 do 31.12.2024.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, bude možné ukončiť na základe dohody zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, bude možné ukončiť výpoveďou z nasledovných dôvodov:
 - 3.1 dôvody na strane prenajímateľa :
 - a) nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je o viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor a klienti nájomcu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
 - 3.2 dôvody na strane nájomcu :
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b) prenajímateľ poruší svoje zmluvné a/alebo zákonné povinnosti udržiavať (na svoje náklady) predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a/alebo ku ktorých poskytovaniu sa v zmysle tejto zmluvy zaviazal.
4. Výpovedná lehota v prípade výpovede z nájmu z dôvodov uvedených v bode 3. ods. 3.1 a 3.2 je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom

mesiaci, v ktorom bola výpoveď z nájmu druhej zmluvnej strane riadne doručená. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, ak druhá zmluvná strana nepreberie z akýchkoľvek dôvodov zásielku o výpovedi z nájmu na adrese, ktorá je uvedená vo verejnom registri, platí, že písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky zmluvnej strane, odosielateľovi za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát, druhá zmluvná strana o tom nedozvie.

5. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca vykonáva činnosť, ktorá je uvedená v článku II, bode 1 tejto zmluvy v rozpore s príslušnými právnymi predpismi,
 - b) nájomca nebude disponovať rozhodnutiami a oprávneniami potrebnými na vykonanie činnosti podľa článku II, bodu 1 tejto zmluvy, najmä podľa zákona č. 440/2015 Z.z. o športe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov, zákona č. 455/1991 Zb. živnostenský zákon v znení neskorších právnych predpisov a zákona č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6. V prípade písomného odstúpenia od tejto zmluvy sa zmluva ukončuje dňom jeho prevzatia druhou zmluvnou stranou s účinkami ku dňu tohto prevzatia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, nájomca zabezpečí vypratanie predmetu nájmu, odovzdá predmet nájmu spolu so zariadením prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na základe písomného protokolu, ktorý bude podpísaný oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán („ďalej v texte len „Odovzdávací protokol“). Pre prípad, že predmet nájmu sa v čase jeho odovzdávania bude nachádzať v stave, ktorý nezodpovedá obvyklému opotrebeniu, tieto zistenia budú súčasťou Odovzdávacieho protokolu a prenajímateľ bude oprávnený požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

Článok V.

Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom

1. Výška nájomného za prenájom užívaných priestorov uvedených v článku II – predmet zmluvy je medzi zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **822,00 € / ročne** (osemstodvadsaťdva eur). Nájomca sa zaväzuje platiť okrem nájomného aj zálohové platby za služby spojené s nájmom vo výške **1 200,36 € / ročne** (dodávka tepla a TUV- plyn **756 €/ročne**, dodávka elektrickej energie **177,00 €/ročne**, dodávka vody **27,96 €/ročne**, poplatok za komunálny odpad **32,40 €/ročne**, upratovanie **93 € ročne**, úhrada za revízie a kontrolu zariadení **114,00 €/ročne**). Zálohové platby za služby prenajímateľ na základe doručených faktúr od dodávateľov zúčtuje raz ročne, vystavením zúčtovacej faktúry, najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.
2. Prípadné preplatky alebo nedoplatky na platbách za služby spojené s nájmom, t.j. za dodávku plynu, za dodávku elektrickej energie a za dodávku vody, ktoré budú určené ako rozdiel medzi zálohovými platbami vykonanými nájomcom a skutočnou spotrebou jednotlivých médií, budú nájomcovi vyfakturované vystavením zúčtovacej faktúry, najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.
3. **Spolu r o č n é platby za nájom priestorov a zálohové platby za služby spojené s nájmom predstavujú čiastku : 2 022,36 €.**
4. Nájomca sa zaväzuje na účet prenajímateľa **m e s a č n e uhrádzať platby** za nájom a služby spojené s nájmom **vo výške 168,53 € do 15. dňa príslušného mesiaca**. Variabilný symbol je číslo zmluvy o nájme nebytových priestorov, špecifický symbol mesiac/rok platby.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
6. V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom na účet prenajímateľa včas, môže prenajímateľ fakturovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI. Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov a zariadení bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy, všetky náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch. V zmysle § 6 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. „Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len "obvyklé udržiavacie náklady"), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery)". Zmluvné strany sa dohodli, že toto nariadenie budú v rozsahu ustanovenia § 6 aplikovať aj na prenájom nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný po vyznutení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup do prenajatých priestorov a prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, elektriny a pod.). Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. V prípade nesplnenia uvedených povinností nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v súlade s ustanovením čl. IV, bod 7 tejto zmluvy. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie.
7. Nájomca sa zaväzuje, že pri odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájmovej zmluvy podľa čl. IV., bod 1) tejto zmluvy si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne finančné nároky na ďalšie majetkové vysporiadanie predmetu nájmu a jeho odovzdaním sa stáva majetkom prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi objekt nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše písomný protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch, pokiaľ sa nepreukáže, že škoda vznikla z činnosti nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zásady protipožiarinej bezpečnosti pri činnostiach spojených s výkonom jeho činnosti v predmete nájmu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Súčasne sa zaväzuje dodržiavať pokyny prenajímateľa, ktorý v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu celého objektu KOMUCE v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonáva všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Z uvedeného dôvodu je nájomca povinný počas celej doby nájmu ponechať náhradný kľúč od prenajatej miestnosti pre prípad zdolania požiaru, zamedzenia jeho šírenia, či inej mimoriadnej udalosti v objekte KOMUCE, ktorého uloženie zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom zamestnanca - p. Ing. Adriana Tupá. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a ochrany zdravia klientov a návštevníkov predmetu nájmu, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

10. Nájomca je povinný oznámiť bezodkladne prenajímateľovi prípadný vznik poistnej udalosti v prenajatom priestore pre potreby riešenia tejto udalosti v poisťovni, s ktorou má prenajímateľ uzatvorenú poistnú zmluvu. Táto povinnosť sa nevzťahuje na majetok nájomcu, ktorý nie je poistnou zmluvou riešený prenajímateľom. Prípadnú škodu na majetku nájomcu znáša nájomca sám, pokiaľ táto nevznikne z poruchy technicko- prevádzkového charakteru objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
11. Pri preukázanom poškodení prenajatých priestorov, spoločných 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.

Článok VII. Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje :
 - a) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do užívaných priestorov v dohodnutom rozsahu a čase,
 - b) umožniť vykonať prenajímateľovi, alebo povereným zamestnancom prenajímateľa kontrolu, či nájomca užíva nebytový priestor obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou,
 - c) zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svetiel, vypínanie ostatných elektrospotrebičov a zatváranie okien po ukončení prevádzky,
 - d) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,
2. Zavedenie telefónnych liniek, počítačových sietí a ich prevádzku je nájomca oprávnený zabezpečovať v prenajatých priestoroch na vlastné náklady len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený umiestniť v budove svojej firemnej a orientačnej značky na vlastné náklady vo vhodnej úprave po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom. Po skončení nájmu je tento povinný odstrániť bez poškodenia majetku prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

Článok VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany si doručujú oznámenia a ďalšie právne úkony spojené s trvaním a skončením tejto zmluvy osobne, alebo poštou, prípadne treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky doporučené.
2. Písomnosti podľa bodu 1 tohto článku sa doručujú na adresu sídla zmluvnej strany uvedenej vo verejnom registri.
3. Ak druhá zmluvná strana nepreberie z akýchkoľvek dôvodov zásielku na adrese, ktorá je uvedená vo verejnom registri, platí, že písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky zmluvnej strane, odosielateľovi za doručenie, a to aj vtedy, ak sa adresát, druhá zmluvná strana o tom nedozvie.
4. Ak druhá zmluvná strana odmietne prevziať zásielku, považuje sa zásielka za doručenie v deň, kedy ju táto zmluvná strana odmietla prevziať.

Článok IX.
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 zmenami, alebo 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 nadobúda platnosť dňom podpísania účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom **15.12.2022**
6. Účastníci zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojím podpisom potvrdzujú.

V Banskej Bystrici dňa

.....
Ján Nosko
primátor Mesta Banská Bystrica
(prenajímateľ)

.....
Ľuboslav Lackovič
(nájomca)

Mestské zastupiteľstvo v Banskej Bystrici



UZNESENIE

z 8. novembra 2022 číslo 1219/2022 – MsZ

K bodu: Nakladanie s majetkom mesta Banská Bystrica

Mestské zastupiteľstvo

I. schvaľuje

B 3./ NÁJOM NEHNUTEĽNOSTI – nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Volebný obvod č. 1

Žiadateľ	Nebytový priestor	Kat. územie	Cena
Ľuboslav Lackovič	nebytový priestor nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží v objekte KOMUČE, Robotnícka 12, Banská Bystrica, súp. č. 1714 o výmere 29,85 m ² , situovanej na pozemku parc. č. C KN 1284/1, vedenej na LV č. 2746 na dobu určitú od 15.12.2022 do 31.12.2024	Banská Bystrica	822,00 €/rok + úhrady za poskytnuté služby spojené s prevádzkou nebytových priestorov

Nájom nehnuteľnosti bol schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov v zmysle § 9a odst. 9, písm. c) Zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Žiadateľ má uvedené nebytové priestory v prenájme od Mesta Banská Bystrica na dobu určitú do 14.12.2022. V nájme chce pokračovať a požiadal o predĺženie nájomnej zmluvy. Prenajaté priestory bude využívať tak ako doteraz za účelom poskytovania masérskych služieb a rehabilitačných cvičení. Svoje povinnosti nájomcu si žiadateľ do dnešného dňa plnil riadne a včas.

Zámer nájmu nebytových priestorov bol zverejnený na úradnej tabuli Mesta Banská Bystrica a na internetovej stránke Mesta Banská Bystrica od 21.10.2022 do 08.11.2022.

Ján Nosko
primátor mesta
Banská Bystrica

V Banskej Bystrici, 11. novembra 2022

