

Zmluva číslo 551/2023/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

1. Prenajíateľ: **Mesto Banská Bystrica**
sídlo: **Československej armády č. 26, 974 01 Banská Bystrica**
v zastúpení: **Jánom Noskom, primátorom mesta**
IČO: **00313271**
DIČ: **2020451587**
bankové spojenie: **ČSOB, a.s.**
IBAN : SK87750000000401714 6004
BIC – SWIFT : CEKOSKBX

(ďalej len „prenajíateľ“)

2. Nájomca : **Taekwon-Do I.T.F. Banská Bystrica**
sídlo : **Jakubská cesta 4660/13, 974 01 Banská Bystrica-Jakub**
v zastúpení: **Mgr. Peter Michal, predseda**
IČO : **37956531**
IBAN: _____
mobil : _____
mail: _____

registrácia MV SR : **register mimovládnych neziskových organizácií,
č. VVS/1-900/90-244 37 dňa 23.09.2004**

(ďalej len „nájomca“)

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. 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 treťom nadzemnom podlaží pavilónu „C“ o celkovej výmere 93,88 m², v tejto špecifikácii:

- Miestnosť č. 316 o výmere 66,39 m²
- Miestnosť č. 317 o výmere 20,74 m²
- Časť soc. zariadení o výmere 6,75 m²

SPOLU :	93,88 m ²
---------	----------------------

Článok III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v súlade s článkom 16, odst. 12, písm. c) Úplného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica vydaných 01.12.2017 v znení neskorších dodatkov. Predmet nájmu bude nájomca užívať za účelom vyučovacej triedy pre rodičov s deťmi, ktorá si vyžaduje samostatné oddelené tréningy, na výuku a zabezpečenie sebaobrany, fitnes a šírenie protidrogového programu., výuky Taekwondo tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaných priestorov.
2. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ďalšiemu užívateľovi.
3. Porušenie povinnosti uvedenej v článku III., bodu 2 tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.
4. Porušením povinnosti uvedenej v článku III., bodu 2 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € za uvedené porušenie, a to aj opakovane, pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti.
5. Užívanie predmetu nájmu na iný účel ako je uvedený v článku III., bodu 1 tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.
6. V prípade porušenia povinnosti nájomcu užívať predmet nájmu na účel stanovený v článku III., bodu 1 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 €, a to aj opakovane.
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. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutou výškou zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy, a túto považujú za primeranú.

Článok IV. Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.03.2023 do 28.02.2024.

Článok V. Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného za predmet nájmu uvedený v článku II zmluvy je stanovená na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici z 21. septembra 2021 číslo 844/2021 – MsZ v súlade s článkom 18, ods. 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 (napr. elektrina, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TUV, odvoz komunálneho odpadu a pod.)

Výška nájomného je 1,00 € ročne.

2. Nájomné je splatné najneskôr do 31. januára príslušného roku vo výške 1,00 € a to bezhotovostným prevodom na v záhlaví špecifikovaný bankový účet prenajímateľa (SK877500000004017146004), pričom ako variabilný symbol je nájomca povinný uvádzať číslo zmluvy (551/2023) a ako špecifický symbol rok platby (2023, 2024,...).
3. Spotreba elektrickej energie, vody, tepla, TUV, zrážkovej vody a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nájme. Platby za tieto služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi a nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe skutočne odobratého množstva elektrickej energie nameranej na merači spotreby vody a elektriny a faktúry vystavenej dodávateľom prenajímateľovi. Dodávka tepla bude refakturovaná ako podiel prenajatých plôch a časť schodiska ku všetkým vykurovaným priestorom pavilónu „C“ (2363,07 m²), a zrážkové vody ako pomer prenajatej plochy a časti chodby a schodiska ku ploche pavilónu „C“ (2.869,92 m²), **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 nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške určenej v tejto zmluve a uhrádzať faktúry za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Neplatenie nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške, lehotách a spôsobom uvedeným v tejto zmluve sa pokladá za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže 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 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 nedodržel 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. Ak tak nájomca okamžite neurobí, je prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky sám, a to na náklady nájomcu.
5. V súvislosti so zabezpečením odstránenia nedostatkov podľa článku VI., bodu 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 a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
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 podľa článku VI., bodu 2 tejto zmluvy 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 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 prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 €, a to aj opakovane pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti.

9. Počas celej doby trvania tejto zmluvy je nájomca povinný užívať predmet nájmu a zaobchádzať s ním so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby prenajíateľovi 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 prenajíateľa všetky drobné opravy a znášať náklady spojené s bežnou údržbou predmetom 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 prenajíateľovi 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., bodu 11 tejto zmluvy, je prenajíateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, vo výške 100,00 €, a to aj opakovane, pri každom zistenom porušení.
13. Nájomca je povinný po oznámení prenajíateľa umožniť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. k rozvodom vody, el. energie a pod.). Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi 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 prenajíateľovi v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie, 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 súhlasom prenajíateľa, nie je tieto povinný pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ sa s prenajíateľom nedohodne inak.
15. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajíateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a medzi účastníkmi nedošlo k inej písomnej dohode, je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi preukázateľne vzniknutú škodu. Zároveň je prenajíateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € za uvedené porušenie povinnosti.
16. Nájomca je povinný odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je prenajíateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20,00 € za každý deň omeškania 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 prenajíateľ.
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 požiarmi v znení neskorších právnych predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru na predmete nájmu. Nájomca preberá na seba taktiež všetky

povinnosti vyplývajúcich z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

18. Pri preukázanom poškodení predmetu nájmu, prípadne vedľajších priestorov v budove 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. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu vzniknutú na veciach nájomcu umiestnených v predmete nájmu resp. vnesených do predmetu nájmu.
19. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady dezinfekciu predmetu nájmu podľa aktuálnych opatrení Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v súvislosti so zamedzením šírenia ochorenia COVID-19.
20. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zdravotnú starostlivosť, bezpečnosť osôb a vecí, ktoré sa budú v prenajatých priestoroch počas doby nájmu nachádzať, ako aj všetky ostatné súvisiace vzťahy, ktoré sa môžu týkať zúčastnených osôb.
21. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: odvoz TKO, stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, údržbu okolia (čistenie a odstraňovanie snehu) a prístupového chodníka.
22. Nájomca je povinný prihlásiť sa k odvozu komunálneho odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších právnych predpisov do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VII. Ostatné ustanovenia

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 predmete nájmu svoje označenie na vlastné náklady vo vhodnej úprave po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom. Po skončení nájmu je tieto povinný odstrániť bez poškodenia majetku. Umiestnenie sídla nájomcu do predmetu nájmu je viazané na predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, čísla bankového účtu, právnej formy podnikania a pod.

4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom za poskytnuté služby 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 sa dohodli na doručovaní písomností, právnych úkonov a oznámení do elektronickej schránky, alebo písomne doporučené na adresu zmluvnej strany uvedenej vo verejnom registri.
2. 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.
3. 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. Zmluva a všetky práva a povinnosti založené touto zmluvou sa riadia právom Slovenskej republiky. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
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. 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.
6. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 5a ods.1. zákona o slobodnom prístupe k informáciám v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojím podpisom potvrdzujú.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

.....
Ján Nosko
primátor mesta Banská Bystrica

.....
Mgr. Peter Michal
predseda občianskeho združenia