

**Zmluva číslo 932/2023/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**

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 : **Fit and Fun Banská Bystrica, o.z.**
v zastúpení **Kateřina Valjanovic, predseda**
sídlo : **Nový Svet 4752/2, 974 01 Banská Bystrica**
IČO. : **54 602 785**
telefón
email :

registrácia: Ministerstvo vnútra SR dňa 27.06.2022,
číslo spisu: VVS/1-900/90-64019
(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy bývalej ZŠ (areálu bývalej Základnej školy) na Tatranskej ulici č. 10 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 6557, situovanej na pozemku parcelné č. KN C 3083 - zastavané plochy a nádvoria, vedené na LV č. 1000, kat. územie Sásová.
2. Predmetom nájmu je časť nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na treťom nadzemnom podlaží pavilónu „C“ (trieda a časť sociálneho zariadenia) - areálu Základnej školy uvedenej v článku II. bod 1 tejto zmluvy o celkovej výmere 79,68 m². Jedná sa o nasledovné miestnosti:

III. nadzemné podlažie „C“:

- č. miestnosti C 2 – býv. trieda o výmere	72,00 m ²
- časť sociálnych zariadení o výmere	7,68 m ²
SPOLU :	79,68 m²

Článok III. Účel a spôsob nájmu

1. Vlastník - Mesto Banská Bystrica, prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa Článku II., bod 2 v zmysle článku 16, ods. 12, písm. c) Úplného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica zo dňa 28.09.2022. Predmet nájmu bude nájomca užívať pre svoju činnosť za účelom prevádzkovania športovým aktivitám detí tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam.
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 poskytnutý.
8. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutou výškou zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy, a túto považujú za primeranú.

Článok IV. Doba trvania nájmu

9. Táto zmluva sa uzatvára: na dobu **určitú, od 11.04.2023 do 31.03.2024.**

Článok V. Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom

1. Výška nájomného za predmet nájmu uvedený v článku II zmluvy, vrátane jeho poistenia je v zmysle článku 17, odst.1, dohodnutá medzi zmluvnými stranami vo výške 25,00 €/m²/rok bez poskytnutých služieb (elektrická energia, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TUV a odvoz TKO).

$$79,68 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €} = 1.992,00 \text{ €}$$

Výška nájomného je 1 992,00 € ročne.

Výška nájomného je 166,00 € mesačne.

2. Nájomné je splatné najneskoršie do 30-teho dňa príslušného mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného (160,65 €) a to **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa (IBAN: SK877500000004017146004), pričom ako variabilný symbol je nájomca povinný uvádzať číslo zmluvy (9322023) a ako špecifický symbol uvádzať mesiac a rok platby (napr. apríl 2023 = 042023). Tie isté údaje je nájomca povinný uvádzať aj v prípade platby v hotovosti v pokladni MsÚ nachádzajúcej sa v priestoroch klientskeho centra.
3. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške určenej v tejto zmluve. Neplatenie nájomného vo výške, lehotách a spôsobom uvedeným v tejto zmluve sa pokladá za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
4. Spotreba elektrickej energie, vodného, stočného, tepla, TUV, zrážkové vody a odvoz TKO nie sú zahrnuté v nájme. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia, teplo, TUV, vodné, stočné, zrážkové vody a odvoz TKO) ako aj časti užívaných spoločných priestorov – chodba, schodisko (elektrická energia, teplo) bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi a nájomca je povinný uhrádzať ich prenajímateľovi na základe faktúr vystavených dodávateľmi jednotlivých služieb.

Článok VI

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

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 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 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 nezavahuje 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 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 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 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., bodu 11 tejto zmluvy, je prenajímateľ 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 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 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 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 prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € za uvedené porušenie povinnosti.

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 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 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 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 vyplývajúce 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 dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje :
 - a) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do užívaných priestorov v dohodnutom rozsahu a čase,
 - b) zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svetiel, vypínanie ostatných elektrospotrebičov, zatváranie okien a uzamknutie vchodových dverí do budovy a do predmetu nájmu po ukončení prevádzky v jednotlivý deň,
 - c) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,
 - d) spolupodieľať sa s ostatnými nájomníkmi areálu ZŠ na úprave a údržbe okolia pavilónu (čistenie chodníkov, kosenie trávy, údržba parkovacích plôch....)
 - e) dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch budovy
 - f) dodržiavať zákaz zdržiavať sa v priestoroch budovy po 22,00 hod.
2. Zavedenie telefónnych liniek, počítačových sietí a ich prevádzku je nájomca oprávnený zabezpečovať v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
3. 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.

4. 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.
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. Skončenie nájmu

Nájom je možné ukončiť:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu; výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
- c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa článku III., bodu 3, bodu 5 tejto zmluvy a článku V., bodu 3 tejto zmluvy; doručením odstúpenia sa zmluva zrušuje s účinkami ku dňu jeho doručenia.

Článok IX. 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 doručeníu, 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 doručeníu v deň, kedy ju táto zmluvná strana odmietla prevziať.

Článok X. Záverčné 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

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

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

.....
Fit and Fun Banská Bystrica
Kateřina Valjanovic
predseda