

**Zmluva číslo 933/2023/PS-ESM
o nájme nebytových priestorov**

**uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v
znení neskorších zmien a doplnkov
(ďalej len „zmluva“)**

**Článok I.
Zmluvné strany**

Prenajíateľ: Mesto Banská Bystrica
Sídlo: Československej armády 26, Banská Bystrica
Zastúpené: Ján Nosko, primátor mesta
IČO: 00 313 271
DIČ: 2020451587
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Banská Bystrica
Číslo účtu: 4017146004/7500
IBAN: SK87 7500 0000 0040 1714 6004
BIC: CEKOSKBX
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca : Harry Teater, o.z.
Sídlo: Kráľovohol'ská 6147/16, 974 11 Banská Bystrica
Zastúpený: Mgr. Ján Haruštiak, riaditeľ
IČO: 42189004
DIČ: 2022973667
mobíl :
mail:
registrácia : Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
dňa 11.02.2010, č.spisu: WS/1-900/90-35221
(ďalej len „nájomca“)

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

**Článok II.
Predmet zmluvy**

- 1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1 – nebytových priestorov na I. nadzemnom podlaží obytného domu na Rudohorskej ul. č. 37 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 6737 – bytový dom a občianska vybavenosť, situovaného na pozemkoch parcelné č. C KN 2544/24, 2544/25 a 3117/1, vedené na LV č. 2429, kat. územie Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor.
- 2 Predmetom prenájmu je časť nebytových priestorov uvedených v bode 1 tohto článku zmluvy, nachádzajúcich sa na I. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 234,15 m². Jedná sa o nasledovné miestnosti (ďalej len „predmet nájmu“):

1. miestnosť	chodba	o výmere	3,30 m ²
2. miestnosť	WC		2,75 m ²
3. miestnosť	WC		2,40 m ²
4. miestnosť	WC		1,90 m ²
5. miestnosť	WC		1,12 m ²

6. miestnosť	WC	1,12 m ²
7. miestnosť		66,00 m ²
8. miestnosť		8,50 m ²
9. miestnosť		5,45 m ²
10. miestnosť		29,30 m ²
11. miestnosť	WC	1,26 m ²
12. miestnosť	chodba	7,83 m ²
13. miestnosť	chodba	26,55 m ²
14. miestnosť		5,00 m ²
15. miestnosť		19,27 m ²
16. miestnosť	chodba	20,49 m ²
17. miestnosť		6,44 m ²
18. miestnosť	chodba	2,99 m ²
19. miestnosť	WC	1,40 m ²
20. miestnosť	WC	1,20 m ²
21. miestnosť	WC	1,77 m ²
22. miestnosť	WC	1,41 m ²
23. miestnosť	chodba	2,65 m ²
24. miestnosť		14,05 m ²

Spolu nebytové priestory o výmere234,15 m²

Článok III. Účel a spôsob 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 v znení Dodatkov č. 1. – 8. Predmet nájmu bude nájomca užívať pre svoju činnosť za účelom vzdelávania, výchovy a rozvoja v oblasti divadla a ďalších umeleckých činností 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

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.05.2023 do 30.04.2024.**

Článok V. Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom

1. Výška nájomného za prenájom užívaných priestorov uvedených v článku II, bod. 2 – predmet zmluvy je stanovená v súlade s Článkom 18, odst. 1. a 2. Úplného znenia zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica v znení Dodatkov 1. – 8. 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 vo výške 1,00 € najneskôr do 30. dňa po podpise zmluvy **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa (IBAN : **SK87 7500 0000 0040 1714 6004**), pričom ako variabilný symbol je nájomca povinný uvádzať číslo zmluvy (9332023)
3. Platby za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, zrážkové vody a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nájme. Prenajímateľ bude refakturovať nájomcovi a nájomca uhrádzať prenajímateľovi platby za vodné a stočné na základe odobratého množstva nameraného na merači vody a podružnom merači vody a na základe faktúry vystavenej dodávateľom prenajímateľovi. Zrážkové vody bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi na základe percentuálneho podielu prenajatej podlahovej plochy k ploche fakturovanej StVPS. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za poskytnuté služby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa. Dodávku elektrickej energie si nájomca zabezpečí priamo u dodávateľa uzatvorením zmluvy o dodávke elektrickej energie.
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, pričom splatnosť uvedených platieb bude uvedená vždy na tej-ktorej faktúre. 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 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 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 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 tejto zmluvy 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 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 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. resp. inej havárie. Nájomca vykonáva, alebo zabezpečuje na vlastné náklady všetky nevyhnutné revízie, opravy strojov, priestorov a zariadení, ktoré má v prenájme, alebo používa pre svoju činnosť. 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. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo Zák.č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve, ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle Vyhlášky č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady. Prenajímateľovi z dôvodu porušenia povinnosti nájomcu podľa tohto bodu nevznikajú žiadne povinnosti a záväzky.
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 nebytových priestorov na úprave a údržbe okolia pavilónu (čistenie chodníkov, kosenie trávy, údržba parkovacích plôch....)
 - e) dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch budovy
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:

1. dohodou zmluvných strán,
2. 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,
3. 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 doručení, 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 doručení v deň, kedy ju táto zmluvná strana odmietla prevziať.

Článok X. 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

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

Ján Nosko
primátor mesta

.....

Mgr. Ján Harušiak
riaditeľ