

Zmluva číslo 935/2023/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
Štatutárny orgán: 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
Kontaktná osoba: Ing. Marián Zauška, Oddelenie evidencie a správy majetku mesta,
Mobil: 0918505221
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **Verejná knižnica Mikuláša Kováča**
V zastúpení: Mgr. Iveta Babjaková, riaditeľka
Sídlo: Jilemnického 1710/48, 974 04 Banská Bystrica
IČO: 35 986 999
Bankové spojenie: :a
IBAN:
Mail :
Tel. :
Mobil:
Zriaďovateľ : Banskobystrický samosprávny kraj
(ďalej len „nájomca“)

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

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1 – nebytových priestorov na II. nadzemnom podlaží obytného domu 19/A, číslo nebytových priestorov 7 a 8, na Rudohorskej ulici č. 37 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 6737 – bytový dom a občianska vybavenosť, situovaných na pozemkoch parcelné č. C KN 2544/24, 2544/25 a 3117/1, 3117/2 a 3117/3, evidovaných na liste vlastníctva č. 2429, katastrálne územie Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom.

2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva časť nebytových priestorov uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, nachádzajúcich sa na II. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 122 m² na dočasné užívanie nájomcovi (ďalej ako „predmet nájmu“).

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. vydaných dňa 28.09.2022. Predmet nájmu bude nájomca užívať pre svoje potreby za účelom kultúrno – výchovnej a vzdelávacej činnosti Verejnej knižnice Mikuláša Kováča, ktorá je zameraná na čitateľov mesta Banská Bystrica a bude slúžiť na dočasné uloženie vnútorného zariadenia, knižného fondu a interiérového zariadenia knižnice počas prestavby/rekonštrukcie pobočky Sásová.
2. Užívanie predmetu nájmu na iný účel ako je uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy považujú zmluvné strany za podstatné porušenie zmluvy a toto porušenie zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.
3. V prípade porušenia povinnosti nájomcu užívať predmet nájmu na účel stanovený v bode 1. tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 €, a to aj opakovane.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený odovzdávací protokol, ktorý bude podpísaný oprávnenými zástupcami zmluvných strán, ktorí sú uvedení ako kontaktné osoby v článku I. tejto zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu riadne oboznámený a tento zodpovedá účelu, na ktorý sa podľa bodu 1. tohto článku zmluvy prenajíma.

Článok IV.

Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.07.2023 do 30.06.2024.**

Článok V.

Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu v zmysle tejto 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. vydaných dňa 28.09.2022 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 tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto zmluvy **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa (IBAN: **SK87 7500 0000 0040 1714 6004**), pričom ako variabilný symbol je nájomca povinný uviesť číslo zmluvy (9352023).
3. Platby za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, zrážkové vody a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v cene nájomného. Platby za vodné a stočné na základe odobratého množstva nameraného na merači vody a podružnom merači vody bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi a nájomca sa zaväzuje uhrádzať ich prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej dodávateľom prenajímateľovi. Zrážkové vody bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi na základe Zmluva č. 935/2023/PS-ESM o nájme nebytových priestorov

percentuálneho podielu prenajatej podlahovej plochy k ploche fakturovanej StVPS. Obdobne dodávku elektrickej energie na základe odobratého množstva nameraného na merači elektrickej energie a podružnom merači elektrickej energie a na základe faktúry vystavenej dodávateľom prenajímateľovi.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za poskytnuté služby podľa bodu 3. tohto článku zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu uhrádzať prenajímateľovi faktúry za poskytnuté služby podľa bodu 3. tohto článku zmluvy vo výške určenej v tejto zmluve, resp. na vystavenej faktúre prenajímateľom, pričom splatnosť uvedených platieb bude uvedená vždy na konkrétnej faktúre. Neplatenie 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 zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie.
4. V prípade porušenia povinnosti nájomcu požiadať prenajímateľa o udelenie písomného súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav predmetu nájmu 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.
5. Počas celej doby trvania tejto zmluvy je nájomca povinný užívať predmet nájmu a zaobchádzať s ním riadne a hospodárne tak, aby prenajímateľovi nevznikla na predmete nájmu žiadna škoda.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Nájomca v plnom rozsahu a na vlastné náklady zodpovedá 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, resp. inej havárie. 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 v plnom rozsahu zodpovedá za škody vzniknuté počas užívania na predmete nájmu, prípadne vedľajších priestorov v budove, alebo v ňom nachádzajúcich sa hnutelných veciach, ako aj za škody, ktoré zaviniť on sám alebo iné osoby, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu. V prípade vzniku škody bude o tejto skutočnosti spísaný protokol, pričom nájomca je povinný uhradiť vzniknutú škodu, resp. náklady na potrebné opravy na predmete nájmu v rozsahu v akom budú prenajímateľom vyčíslené.
11. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu vzniknutú na veciach nájomcu umiestnených v predmete nájmu resp. vnesených do predmetu nájmu.
12. Za porušenie povinností, na ktorých plnenie sa nájomca v tejto zmluve zaviazal, prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť.
13. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu po celú dobu jeho užívania pred poškodením alebo zničením. Vzniknuté poškodenie, alebo prípadné zničenie predmetu nájmu, jeho zariadenia alebo vybavenia, je nájomca povinný ohlásiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi telefonicky (kontaktná osoba: Ing. Marián Zauška, Oddelenie evidencie a správy majetku mesta, +421918505221) a najneskôr do dvoch dní aj písomne. Povinnosť nájomcu nahradiť vzniknutú škodu sa spravuje ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do užívania tretej osobe alebo do podnájmu. Porušenie tejto povinnosti považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.
15. Porušenie povinnosti uvedenej v bode 14. tohto článku zmluvy zakladá oprávnenie prenajímateľa uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € za uvedené porušenie, a to aj opakovane, pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti.
16. Nájomca nie je oprávnený meniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.
17. 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.
18. 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.
19. 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,
- Zmluva č. 935/2023/PS-ESM o nájme nebytových priestorov

- 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 zabezpečiť 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.
 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 úhradách sa služby podľa bodu 3. článku V. tejto zmluvy a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok VIII.

Ukončenie nájmu

1. Predmetná zmluva zanikne:
 - 1.1. uplynutím doby nájmu uvedenej v článku IV. bod 1. tejto zmluvy;
 - 1.2. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 1.3. písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu v zmysle bodu 2. článku III. tejto zmluvy, bodu 3. v spojení s bodom V. článku V. a bodu 14. článku VI. tejto zmluvy.

Odstúpením prenajímateľa od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, právo na zmluvnú pokutu, atď.) a s výnimkou zmluvných ustanovení, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán, alebo z dôvodu ich právnej povahy, zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto zmluvy.

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 ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné nezhody a nezrovnalosti vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutou výškou zmluvných pokút podľa tejto zmluvy, a tieto považujú za primerané.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých každý má charakter originálu, z toho prenajímateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia a nájomca dve (2) vyhotovenia.

6. 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.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 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) v spojení s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a uzatvárajú ju na základe slobodnej a vážnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Banskej Bystrici dňa

V Banskej Bystrici dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....

Ján Nosko
primátor mesta

Mgr. Iveta Babjaková
riaditeľka