

Zmluva číslo 3108/2023/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

- Prenajímateľ:** 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 „prenajímateľ“)
- Nájomca:** Súkromné centrum poradenstva a prevencie, Slnecná 34,
974 04 Banská Bystrica, nezisková organizácia
sídlo: Slnecná 34, 974 04 Banská Bystrica
IČO: 551 206 39
v zastúpení: Mgr. Iveta Šváčová
telefón:
e-mail:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet zmluvy

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súpisné číslo 3813, situovanej na pozemku parcelné č. 1578/1- zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.292 m² a pozemku parcelné č. 1578/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3.568 m² vedené na LV č.1897, kat. územie Radvaň
- Predmetom zmluvy je nájom časti nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prvom nadzemnom podlaží o rozlohe 155 m² v nehnuteľnosti, špecifikovanej v článku II. bod 1. tejto zmluvy. Jedná sa o nasledovné priestory:

- šatňa detí	17,0 m ²
- kúpeľňa a WC	14,4 m ²
- herra	55,5 m ²
- pracovňa	42,2 m ²
- izolačka	9,9 m ²
- kuchynka	5,1 m ²
- sestry ost.	10,9 m ²

SPOLU : 155 m²

(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „priestory“).

Článok III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici z 12.12. 2023 číslo 293/2023 – MsZ, v súlade s článkom 17, ods. 6, písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica účinných od 01.11.2023. Predmet nájmu bude nájomca používať na poradenské miestnosti v rámci diagnostickej, poradenskej, preventívnej, metodickej a intervenčnej činnosti a realizáciu skupinových terapií a špeciálnu diagnostiku pre deti so zdravotným znevýhodnením v rámci Banskobystrického kraja tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaných priestorov.
2. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie prenajať 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 nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €.
5. Používanie 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 nájomca povinný pri každom jednom zistení zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €..
7. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutou výškou zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy, a túto považujú za primeranú.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach a zariadení nájomcu, umiestnených v predmete nájmu.
9. V prípade uplatnenia nároku prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty, upravenej v bode 4. a v bode 6. tohto článku zmluvy, sa nájomca zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok IV. Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú, od 01.01.2024.**

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 12.12.2023 číslo 293/2023 – MsZ v súlade s článkom 19, ods. 1 a 2, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica účinných od 1.11.2023, **vo výške 1,00 €/rok**. V cene nie sú zahrnuté platby za poskytnuté služby (napr. elektrina, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TÚV, 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 (3108/2023) a ako špecifický symbol rok platby (2023, 2024,.....).
3. Spotreba elektrickej energie, vodné, stočné, teplo, TUV, zrážkové vody a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nájomnom v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (okrem odvozu komunálneho odpadu) bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi a nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúry, vystavenej dodávateľom prenajímateľov nasledovne:
 - a) Vodné, stočné bude refakturované priemerovanou spotrebou na základe skutočne odobratého množstva nameraného na spoločnom merači vody.
 - b) Odvoz komunálneho odpadu si nájomca sám zabezpečí zmluvne, priamo s dodávateľom služby.
4. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a uhrádzať faktúry za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle bodu 3. písm. a) tohto článku zmluvy, vo výške určenej v zmysle tejto zmluvy, resp. na základe vystavenej faktúry prenajímateľom nájomcovi. Nezaplatenie nájomného a úhrad za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške, lehotách a spôsobom uvedeným v článku V. bod 1. až bod 3. tejto zmluvy, sa pokladá za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od 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 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 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 ostatečnosť 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 úprav predmetu nájmu alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav, podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € 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 nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € 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 nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €.
16. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu 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 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 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.
23. V prípade porušenia zmluvnej povinnosti, uvedenej v bode 8., 12. a 15. tohto článku zmluvy, sa po uplatnenom nároku prenajímateľa nájomca zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví 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 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 a iné ...).
2. Nájomca je oprávnený umiestniť na stavbe svoje firemné a orientačné označenie, a to na vlastné náklady vo vhodnej úprave a po predchádzajúcej dohode so správcom budovy. Po skončení nájmu je nájomca tieto povinný odstrániť, bez poškodenia majetku.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod. na adresu sídla prenajímateľa, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a/alebo nedoplatky nájomcu za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu a nedôjde k ich úhrade alebo k preukázaniu uskutočnenia týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

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 4 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 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 X.
Záverečné ustanovenia

1. Táto 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. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
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 obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluva je vypracovaná v šiestich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
5. Táto 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. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojim podpisom potvrdzujú.
7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve Mestom Banská Bystrica za podmienok v zmysle zákona č.18/2018 Z. z o ochrane osobných údajov.

V Banskej Bystrici, dňa

.....
Ján Nosko
primátor mesta Banská Bystrica

.....
Mgr. Iveta Šváčová
riaditeľka