

Zmluva číslo 1959/2024/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

1. Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Banská Bystrica**
Sídlo: **Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica**
Štatutárny orgán: **Ján Nosko, primátor mesta**
IČO: **00 313 271**
DIČ: **2020451587**
Bankové spojenie: **ČSOB, a.s., pobočka Banská Bystrica**
IBAN: **SK87 7500 0000 0040 1714 6004**
BIC: **CEKOSKBX**
Kontaktná osoba: **Ing. Tina Becková, Oddelenie evidencie a správy majetku mesta,**
Mobil: **+421 48 4330 263**
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Obchodné meno: **Slovenský skauting, 89. zbor Cuprum Banská Bystrica**
Právna forma: **Organizačná jednotka**
Osoba oprávnená
konať v mene org. jednotky: **Ing. Zuzana Brondová**
Sídlo: **Pieninská 6430/13, 974 11 Banská Bystrica – Sásová**
IČO: **35 999 080**
DIČ: **2021566360**
Bankové spojenie: **-**
IBAN: **-**
Mail: **-**
Mobil: **-**
Registrový úrad: **Ministerstvo vnútra SR /register NGO,**
Registračné číslo: **VVS/1-909/90-39**

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov obytného domu na Nám. L. Štúra 15,16 a 17 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 5925, situovaných na pozemkoch parcelné č. C KN 3363/1 a par c. č. C KN 3364/1 – zastavaná plocha a nádvorie, vedených na LV Zmluva č. 1959/2024/PS-ESM o nájme nebytových priestorov

č. 3282, kat. územie Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom.

Článok III. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť nebytového priestoru č. 1 uvedeného v bode 1. článku II. tejto zmluvy, nachádzajúceho sa na prvom nadzemnom podlaží o celkovej výmere 127,56 m². Jedná sa o nasledovné miestnosti:

- | | |
|---|--|
| - miestnosť č. 14-b – sklad - o rozlohe | 20,78 m ² |
| - ½ miestnosti č. 14-c - vstupná miestnosť o rozlohe | 10,135 m ² (20,27 m ² : 2) |
| (miestnosť č. 14-c je súčasne oprávnený užívať iný nájomca na základe inej nájomnej zmluvy) | |

SPOLU : 30,915 m²

(ďalej ako „predmet nájmu“).

Článok IV. Účel a spôsob nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s užívaním podľa článku VI. tejto zmluvy.
2. Nájom predmetu nájmu bol schválený v súlade s Článkom 7, odst. (4) písm. e) a Článkom 19, odst. (2) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica účinných od 01.11.2023.
3. Predmet nájmu bude nájomca užívať pre svoju činnosť Slovenského skautingu, 89. zbor Cuprum Banská Bystrica, ako **skladové priestory** tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam.
4. Nájomca nie je oprávnený meniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.
5. Nájomca nie je bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
6. Porušenie povinností nájomcu uvedených v bode 4. a 5. tohto článku tejto zmluvy považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto nájomnej zmluvy.
7. V prípade porušenia povinností nájomcu uvedenej v bode 4. a/alebo 5. tohto článku tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 300,00 EUR (slovom: tristo eur), a to aj opakovane pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti.
8. Nájomca je so stavom predmetu nájmu riadne oboznámený a tento zodpovedá účelu, na ktorý sa prenajíma, pričom nájomca ho v tomto stave od prenajímateľa preberá. 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. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa bude považovať deň uvedený v odovzdávacom protokole.

9. Nájomca berie na vedomie a vyslovene súhlasí s tým, že súčasťou predmetu nájmu je vstupná miestnosť č. 14-c, ktorú je súčasne oprávnený spoločne s nájomcom užívať iný nájomca (ďalej aj ako „spoluužívateľ“) na základe nájomnej zmluvy č. 1958/2024/PS-ESM. Nájomca tiež berie na vedomie a vyslovene súhlasí s tým, že cez miestnosť č. 14-b je spoluužívateľ oprávnený bez obmedzenia prechádzať za účelom vstupu do miestnosti č. 15-b.
10. Nájomca nie je oprávnený zasahovať a žiadnym spôsobom nakladať s majetkom spoluužívateľa ani žiadnym spôsobom brániť spoluužívateľovi v užívaní spoločnej vstupnej miestnosti č. 14-c, ktorou je spoluužívateľ oprávnený kedykoľvek prejsť a miestnosti č. 14-b, ktorá spoluužívateľovi slúži výlučne ako prechodná miestnosť za účelom vstupu do miestnosti č. 15-b.

Článok V.

Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **od 01.09.2024** na dobu **neurčitú**.

Článok VI.

Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy je stanovená v súlade s Článkom 19 ods. (2) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica účinných odo dňa 01.11.2023 vo výške **1,00 EUR (slovom: jedno euro) za kalendárny rok** (ďalej len „nájomné“). V cene nie sú zahrnuté platby za poskytnuté služby spojené s prevádzkou nebytových priestorov (elektrika, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TUV, odvoz komunálneho odpadu a pod.).
2. Nájomné je splatné najneskôr **do 31. januára** príslušného roka **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa (IBAN: **SK87 7500 0000 0040 1714 6004**), pričom ako variabilný symbol je nájomca povinný uviesť číslo zmluvy (1959/2024).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné za obdobie **od 01.09.2024 do 31.12.2024 vo výške 1,00 € (slovom: jedno euro)**, do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto zmluvy na účet prenajímateľa pod VS číslo zmluvy.
4. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške podľa bodu 1. tohto článku zmluvy. Neplatenie nájomného vo výške, lehotách a spôsobom uvedeným v tejto zmluve sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
5. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný uhrádzať platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (spotreba elektrickej energie, teplo, vodné, stočné, zrážkové vody a odvoz komunálneho odpadu), ktoré 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 percentuálneho podielu prenajatej podlahovej plochy k ploche fakturovanej StVPS. Obdobne dodávku elektrickej energie na základe odobratého množstva nameraného na merači elektrickej energie a to 50% zo spotreby na podružnom merači elektrickej energie č. 6 a na základe faktúry vystavenej dodávateľom prenajímateľovi.

6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za poskytnuté služby podľa bodu 5. tohto článku zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu uhrádzať prenajímateľovi faktúry za poskytnuté služby podľa bodu 5. 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 VII.

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 300,00 EUR (slovom: tristo eur), 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 300,00 EUR (slovom: tristo eur) 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 EUR (slovom: dvadsať eur) 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 hnutel'ných veciach, ako aj za škody, ktoré zavinil 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. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi pri užívaní a/alebo v priamej súvislosti s užívaním predmetu nájmu, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineneho porušenia povinností vyplývajúcich prenajímateľovi z tejto zmluvy a/alebo zo zákona.
14. 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 (kontakt: Oddelenie evidencie a správy majetku mesta, 048/ 4330 263) a najneskôr do dvoch dní aj písomne.
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 EUR (slovom: sto eur) za uvedené porušenie, a to aj opakovane pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti.
16. Pri preukázanom poškodení predmetu nájmu, vedľajších (spoločných) priestorov 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.
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 komunálneho odpadu, 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. Ak takúto zmluvu už uzatvoril pri podpise zmluvy o nájme nebytových priestorov na priestory na Nám. L. Štúra, ktoré už v nájme má, predloží jej fotokópiu oddeleniu evidencie správy majetku mesta v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VIII.

Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) umožniť na základe predchádzajúceho oznámenia povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do užívaných priestorov,
 - b) umožniť neobmedzene prechod cez spoločnú vstupnú miestnosť 14-c a svoj sklad 14-b nájomcovi susediacich priestorov,
 - c) 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,
 - d) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,
 - e) spolupodieľať sa s ostatnými nájomníkmi nebytových priestorov na úprave a údržbe okolia pavilónu (čistenie chodníkov, kosenie trávy, údržba parkovacích plôch....)
 - f) 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 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 úhradách sa služby podľa bodu 5. článku VI. tejto zmluvy a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok IX.

Ukončenie nájmu

1. Nájom je možné ukončiť:
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu; výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa článku IV. bodu 6., článku VI. bodu 4. a 7. doručením odstúpenia druhej zmluvnej strane sa zmluva zrušuje s účinkami ku dňu jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok X.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní písomností, právnych úkonov a oznámení do elektronickej schránky, alebo písomne doporučené na adresu zmluvnej strany uvedenej v registri občianskych združení.
2. Ak druhá zmluvná strana nepreberie z akýchkoľvek dôvodov zásielku na adrese, ktorá je uvedená v registri občianskych združení, 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 doručenú v deň, kedy ju táto zmluvná strana odmietla prevziať.

Článok XI.

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 nájomcu: _____

Za prenajímateľa: _____

Ing. Zuzana Brondová

štatutárna zástupkyňa

Slovenský skauting

89. zbor Cuprum Banská Bystrica

Ján Nosko

primátor mesta Banská Bystrica