

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 3012/2024/OSV-SDS

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov

Článok I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Mesto Banská Bystrica**
sídlo: **Československej armády č. 26, 974 01 Banská Bystrica**
v zastúpení: **Ján Nosko, primátor mesta**
IČO: **00313271** DIČ: **2020451587**
Bankové spojenie: **Československá obchodná banka a. s. pobočka Banská Bystrica**
Číslo účtu: **SK77 7500 0000 0040 1679 5432**
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Nájomca: **ALTERNATÍVA Centrum nezávislého života, n. o.**
sídlo: **Ul. Št.Moyzesa 6099/55, 984 01 Lučenec**
v zastúpení : **Mgr. Erika Podhorecová, štatutárny zástupca n.o.**
IČO: **501 897 86** DIČ: **2120 372 705**
číslo účtu: _____
zapísaný v registri neziskových organizácií vedenom Okresným úradom Banská Bystrica pod č. **OU-BB-OVVS-2018/027568-002**
(ďalej len „nájomca“)

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica v objekte Komunitného multifunkčného centra, Robotnícka 12 v Banskej Bystrici (ďalej len „KOMUCE“) a to nebytový priestor na 2. nadzemnom podlaží, miestnosť č. 208 o výmere 29,85 m² spolu so základným kancelárskym vybavením (3 stoly a stoličky, policová skrinka, 2 stoličky pre návštevy) za účelom realizácie Tranzitného programu „Zo školy do života“ nájomcom, ktorý je zameraný na podporu viacnásobne znevýhodnených mladých ľudí v oblasti sociálneho poradenstva, vyhľadávanie zamestnania pre mladých ľudí so znevýhodnením, podporu a poradenstvo mladých ľudí na pracovisku a v osobnom živote pri prechode zo školy do práce a samostatného života.
2. Na základe dohody zmluvných strán, nájomca je oprávnený spolu s Predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia nachádzajúce sa v Objekte, a to v rozsahu: vstupná chodba, schodisko, bezbariérový výťah, sociálne zariadenie (WC) a chodby nachádzajúce sa na 1 a 2. nadzemnom podlaží Objektu. Pre prípad, že v rámci výkonu svojej činnosti, nájomca prejaví záujem o užívanie (krátkodobé) - rokovacej miestnosti a počítačovej miestnosti nachádzajúcich sa v Objekte, prenajímateľ sa zaväzuje, že v individuálnych prípadoch podľa dostupnosti uvedených priestorov, nájomcovi užívanie konkrétne určenej miestnosti vo vymedzenom časovom horizonte umožní, a to v súlade so Smernicou o využívaní nebytových priestorov komunitných centier v Banskej Bystrici, VP22/2020 OSV zo dňa 29.9.2021, s ktorou prenajímateľ oboznámil nájomcu pred podpisom tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory v objekte KOMUCE iba na účel vymedzený v bode 1 tohto článku.

Článok III. Účel a spôsob nájmu

1. Vlastník - Mesto Banská Bystrica, prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa Článku II.,bod.1 – nebytový priestor, miestnosť č. 208 o výmere 29,85 m² na 2. nadzemnom podlaží, za účelom realizácie Tranzitného programu „Zo školy do života“, ktorý je zameraný na podporu viacnásobne znevýhodnených mladých ľudí v oblasti sociálneho poradenstva, vyhľadávajúce zamestnania pre mladých ľudí so znevýhodnením, podporu a poradenstvo mladých ľudí na pracovisku a v osobnom živote pri prechode zo školy do práce a samostatného života. Nájomca bude užívať priestory pre výkon svojej činnosti tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaných priestorov a nerušil pri tom zamestnancov prenajímateľa a ostatných užívateľov objektu a jeho okolia. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie prenajať užívané priestory ďalšiemu užívateľovi.
2. Odovzdanie a prevzatie prenajatých priestorov bolo vykonané v marci 2019 s uvedením skutočného stavu prenajatých priestorov a popisom odovzdávaného zariadenia. Za Mesto Banská Bystrica je oprávnený vykonať odovzdanie a prevzatie prenajatých priestorov poverený zamestnanec Ing. Adriana Tupá. Nájomca je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Článok IV. Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva **na dobu určitú od 1.1.2025 do 31.12.2025.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, bude možné ukončiť na základe dohody zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, bude možné ukončiť výpoveďou z nasledovných dôvodov:
 - 3.1 dôvody na strane prenajímateľa :
 - a) nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - b) nájomca je o viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor a klienti nájomcu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
 - 3.2 dôvody na strane nájomcu :
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b) prenajímateľ poruší svoje zmluvné a/alebo zákonné povinnosti udržiavať (na svoje náklady) predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a/alebo ku ktorých poskytovaniu sa v zmysle tejto zmluvy zaviazal.
4. Výpovedná lehota v prípade výpovede z nájmu z dôvodov uvedených v bode 3. ods. 3.1 a 3.2 je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď z nájmu druhej zmluvnej strane riadne doručená. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, ak druhá strana nepreberie zásielku o výpovedi z nájmu, že za doručenie zásielky sa bude považovať deň, kedy bude zásielka vrátená odosielaťovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, nájomca zabezpečí vypratanie predmetu nájmu, odovzdá predmet nájmu spolu so zariadením

prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na základe písomného protokolu, ktorý bude podpísaný oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán („ďalej v texte len „Odovzdávací protokol“). Pre prípad, že predmet nájmu sa v čase jeho odovzdávania bude nachádzať v stave, ktorý nezodpovedá obvyklému opotrebeniu, tieto zistenia budú súčasťou Odovzdávacieho protokolu a prenajímateľ bude oprávnený požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

Článok V.

Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom

1. Výška nájomného za prenájom užívaných priestorov uvedených v článku II – predmet zmluvy je medzi zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 840 € / ročne (osemstoštyridsať eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť okrem nájomného aj zálohové platby za služby spojené s nájmom vo výške 1381,20 € / ročne (dodávka tepla a TUV- plyn 768,00 €/ročne, dodávka elektrickej energie 180,00 € / ročne, dodávka vody 165,60 €/ročne, poplatok za komunálny odpad 33,60 €/ročne, upratovanie 120,00 € ročne a úhrada za revízie a kontrolu zariadení 114,00 €/rok). Zálohové platby za služby prenajímateľ na základe doručených faktúr od dodávateľov zúčtuje raz ročne, vystavením zúčtovacej faktúry, najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Prípadné preplatky alebo nedoplatky na platbách za služby spojené s nájmom, t.j. za dodávku plynu, za dodávku elektrickej energie a za dodávku vody, ktoré budú určené ako rozdiel medzi zálohovými platbami vykonanými nájomcom a skutočnou spotrebou jednotlivých médií, budú nájomcovi vyfakturované vystavením zúčtovacej faktúry, najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.
4. ***Spolu r o č n é platby za nájom priestorov a platby za služby spojené s nájmom predstavujú čiastku : 2 221,20 €.***
5. Nájomca sa zaväzuje na účet prenajímateľa **mesačne uhrádzať platby** za nájom a služby spojené s nájmom **vo výške 185,10 €, do 15. dňa príslušného mesiaca**. Variabilný symbol je číslo zmluvy o nájme nebytových priestorov, špecifický symbol mesiac/rok platby.
6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom na účet prenajímateľa včas, môže prenajímateľ fakturovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI.

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov a zariadení bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy, všetky náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch. V zmysle § 6 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. „Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len "obvyklé udržiavacie náklady"), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámkov a nátery)". Zmluvné strany sa dohodli, že toto nariadenie budú v rozsahu ustanovenia § 6 aplikovať aj na prenájom nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný po vyznení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup do prenajatých priestorov a prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, elektriny a pod.). Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. V prípade nesplnenia uvedených povinností nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v súlade s ustanovením čl.IV, bod 5. tejto zmluvy. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie.
7. Nájomca sa zaväzuje, že pri odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájmovej zmluvy podľa čl. IV., bod 1) tejto zmluvy si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne finančné nároky na ďalšie majetkové vysporiadanie predmetu nájmu a jeho odovzdaním sa stáva majetkom prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi objekt nájmu najneskôr jeden pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše písomný protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch, pokiaľ sa nepreukáže, že škoda vznikla z činnosti nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zásady protipožiarinej bezpečnosti pri činnostiach spojených s výkonom jeho činnosti v predmete nájmu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Súčasne sa zaväzuje dodržiavať pokyny prenajímateľa, ktorý v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu celého objektu KOMUCE v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonáva všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Z uvedeného dôvodu je nájomca povinný počas celej doby nájmu ponechať náhradný kľúč od prenajatej miestnosti pre prípad mimoriadnej udalosti v objekte KOMUCE, ktorého uloženie zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom zamestnanca - p. Ing. Adriana Tupá. 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 je povinný oznámiť bezodkladne prenajímateľovi prípadný vznik poistnej udalosti v prenajatom priestore pre potreby riešenia tejto udalosti v poisťovni, s ktorou má prenajímateľ uzatvorenú poistnú zmluvu. Táto povinnosť sa nevťahuje na majetok nájomcu, ktorý nie je poistnou zmluvou riešený prenajímateľom. Prípadnú škodu na majetku nájomcu znáša nájomca sám, pokiaľ táto nevznikne z poruchy technicko- prevádzkového charakteru objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
11. Pri preukázanom poškodení prenajatých priestorov, 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.

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 a zatváranie okien po ukončení prevádzky,
 - c) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,
2. Zavedenie telefónnych liniek, počítačových sietí a ich prevádzku je nájomca oprávnený zabezpečovať v prenajatých priestoroch na vlastné náklady len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený umiestniť v budove svoje firemné a orientačné označenie na vlastné náklady vo vhodnej úprave po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom. Po skončení nájmu je tieto povinný odstrániť bez poškodenia majetku prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, 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. 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 ďalšie súvisiace právne predpisy SR.
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 zmenami, alebo dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluva je vypracovaná v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom **1.1.2025**.
6. Účastníci zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju svojím podpisom potvrdzujú.

V Banskej Bystrici dňa

V Lučenci dňa

.....
Ján Nosko
primátor Mesta Banská Bystrica
(prenajímateľ)

.....
Mgr. Erika Podhorcová
štat.zástupca ALTERNATÍVA - CNŽ, n. o.
(nájomca)