

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2020/NP

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi:

<u>Prenajímateľ:</u>	Mesto Detva
Konajúci:	Ing. Ján Šufliarský, primátor mesta
Sídlo:	J. G. Tajovského 1369/7, 962 12 Detva
IČO:	00319805
DIČ:	2021318651
IČ DPH:	SK2021318651
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a. s. retailová pobočka Detva
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK97 0200 0000 0000 1972 4412, BIC: SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)	

a

<u>Nájomca:</u>	ROZVOJOVÁ AGENTÚRA
	Banskobystrického samosprávneho kraja, n. o.
	zapísaná v registri neziskových organizácií vedenom
	Okresným úradom Banská Bystrica dňa 22.05.2018
	pod registračným číslom OVVS/NO-7/2018
Konajúca:	JUDr. Gabriela Bieliková, riaditeľka
Sídlo:	Nám. SNP č. 14585/1, 974 01 Banská Bystrica
IČO:	51 744 422
DIČ:	2120807117
Prevádzka:	Všeobecná ambulancia pre deti Detva
(ďalej len „nájomca“)	

(prenajímateľ a nájomca môžu byť ďalej individuálne označovaní aj ako „zmluvná strana“ alebo spoločne ako „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Detva, obec Detva, katastrálne územie Detva, vedenej na LV č. 1 Okresným úradom Detva, katastrálnym odborom a to budovy so súp. č. 1398 (Námestie SNP 64, zdravotné stredisko), druh stavby: iná budova, popis stavby: budova, postavená na pozemku parc. č. 1117/2 o výmere 368 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ (ďalej len „budova“).

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa za podmienok tejto zmluvy prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory označené v Prílohe č. 1 – situačný plán spolu o výmere **51 m²**:

- nebytové priestory (ambulancia): o výmere 29 m²
- nebytové priestory (oddychová miestnosť): o výmere 18,3 m²
- nebytové priestory (čakáreň, sociálne zariadenie): o výmere 3,7 m²

nachádzajúce na prízemí budovy (ďalej len „predmet nájmu“) a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory za účelom prevádzkovania všeobecnej ambulancie pre deti.

Článok III

Nájomné a platby spojené s nájmom

1. Za nájom nebytových priestorov uvedených v článku II ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné, ktorého výška je schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Detve č. 272/20 zo dňa 28.05.2020, a to 1,00 €/rok.
2. Celková výška nájmu je **1,00 €/rok**. Nájomné bude fakturované štvrtročne vo výške **0,25 €**.
3. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. dodávku elektrickej energie, dodávku tepla a za vodné a stočné (ďalej len „zálohové platby“) sa platia štvrtročne. Rozpočítanie nákladov za spotrebu energií pri ročnom vyúčtovaní preddavkov bude vykonané v zmysle Smernice mesta Detva č. 10/2017 o rozpočítavaní nákladov za spotrebu energií pre nájomcov nebytových priestorov pri vyúčtovaní preddavkov a príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Náklady spojené s predmetom nájmu (zálohové platby):

▪ elektrická energia	276,00 €/rok	69,00 €/štvrtročne
▪ vodné a stočné	120,00 €/rok	30,00 €/štvrtročne
▪ dodávka tepla	600,00 €/rok	150,00 €/štvrtročne
Spolu:	996,00 €/rok	249,00 €/štvrtročne

Nájomné spolu so zálohovými platbami predstavuje: 249,25 €/štvrtrok.

4. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohové platby na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného alebo zálohovej platby na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v priebehu roka jednostranne upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu formou predpisu zálohových platieb, ak je preto dôvod vyplývajúci z podstatných zmien nákladov za dodávané služby, podľa ktorých boli tieto služby dohodnuté. Nájomca je povinný upravené zálohové platby uhrádzať prenajímateľovi od termínu uvedeného v predpise zálohových platieb.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného:
 - a) na konci kalendárneho roka o mieru inflácie, ktorá je oficiálne uznaná Štatistickým úradom SR,
 - b) zmenou výšky nájomného schválenou MsZ v Detve.
7. Prenajímateľ je povinný zvýšenie nájomného písomne oznámiť nájomcovi, pričom neakceptácia zmeny výšky nájmu formou dodatku k tejto zmluve zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy. Nájomca je povinný takto zvýšené nájomné platiť prenajímateľovi od nasledujúceho fakturačného obdobia po nadobudnutí účinnosti dodatku podľa predchádzajúcej vety.
8. Ak vzniknú z predmetu tejto zmluvy záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto budú započítané voči nájomnému, nie však voči zálohovým platbám za služby, spojené s nájmom.

Článok IV

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01.07.2020 da 30.06.2021.**
2. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v dohode;
 - b) písomnou výpoveďou podľa ods. 3 tohto článku;
 - c) písomným odstúpením podľa ods. 4 alebo ods. 5 tohto článku;
 - d) uplynutím nájomnej doby.
3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená kedykoľvek písomne vypovedať túto zmluvu, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:
 - a) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo jeho časť alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu či jeho časti treťou osobou takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) nájomca nezaplatí splatné nájomné, resp. zálohy spojené s užívaním predmetu nájmu v plnej výške ani do splatnosti ďalšieho nájomného;

- c) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať;
 - d) nastanú skutočnosti podľa článku III ods. 7 tejto zmluvy;
 - e) nájomca koná v rozpore s ustanovením článku V bod 4 tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak prenajíateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že adresou pre doručovanie odstúpenia od zmluvy sú sídla strán, uvedené v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a prenajíateľovi ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé užívanie odovzdať do 15 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy.
8. V prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek spôsobom podľa ods. 2 tohto článku je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a prenajíateľovi ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé užívanie odovzdať najneskôr do 3 pracovných dní od skončenia nájmu.
9. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, bude spísaný protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
10. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v lehote v súlade s čl. IV. ods. 7 alebo 8 tejto zmluvy, nájomca je povinný prenajíateľovi na jeho výzvu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý aj začatý deň omeškania v lehote, určenej vo výzve.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný:
- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie; a zabezpečiť vykonanie opráv /mimo opráv uvedených v ods. 3 písm. m) tohto článku/ na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
 - b) vypracovať a nájomcovi doručiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, za ktoré nájomca platí zálohové platby.
2. Nájomca je oprávnený:
- a) užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
 - b) užívať aj prípadné spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, ako aj spoločné zariadenia a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu,
 - c) na pripojenie vlastných elektronických zariadení v predmete nájmu použiť existujúce telekomunikačné siete (telefón, internet, televízia). V prípade, ak telekomunikačné siete nie sú vybudované a nájomca chce využívať vlastnú prípojku, musí mať na jej zhotovenie písomný súhlas prenajíateľa.
3. Nájomca je povinný:
- a) platiť riadne a včas nájomné a zálohové platby,
 - b) umožniť prenajíateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu podľa tejto zmluvy,
 - c) udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady,
 - d) najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajíateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu,
 - e) najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami, a ktoré je povinný zabezpečiť prenajíateľ (najmä ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie a pod.) a umožniť vykonanie týchto opráv),
 - f) zabezpečiť v predmete nájmu pre svojich zamestnancov a osoby, ktoré sa s jeho vedomím v týchto priestoroch zdržiavajú, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v súlade s príslušnými právnymi predpismi, a to najmä s § 6, 7 a 21 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR č. 395/2006 Z. z.,
 - g) o všetkých zmenách v predmete nájmu podľa tejto zmluvy, ktoré by mohli mať vplyv na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajíateľa,
 - h) zabezpečovať a vykonávať na vlastné náklady protipožiarnu ochranu v zmysle príslušných právnych predpisov, a to najmä v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení

neskorších predpisov, vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, súvisiacich predpisov, príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájomcu nebytových priestorov a úzko spolupracovať s prenajímateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je prenajímateľovi uložená príslušnými právnymi predpismi,

- i) prenajímateľovi okamžite nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu,
- j) zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných technických zariadení, elektrospotrebičov, pracovných strojov a zabudovanej elektroinštalácie v predmete nájmu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- k) v predmete nájmu odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené pri odborných prehliadkach a odborných skúškach,
- l) na základe požiadania povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok,
- m) vykonávať drobné opravy na vlastné náklady, pričom pojem drobné opravy pre potreby tejto zmluvy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- n) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, dvere).
- o) užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy tak, že v týchto priestoroch nie je oprávnený skladovať akýkoľvek materiál, zásoby alebo iné hnuiteľné veci, prípadne odpad a obmedzovať ostatných užívateľov/nájomcov.

4. Nájomca nesmie:

- a) dať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- b) vykonať zásahy do rozvodov elektrického vedenia, rozvodu vody a ostatných rozvodov energetických médií bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) vykonať zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VI

Poistenie majetku

1. V prípade živelných pohrôm, znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom majetku. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu na celú dobu trvania nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku, zásobách či zariadení, t. j. na všetkých hnuiteľných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa. Poistenie vlastného hnuiteľného majetku nájomcu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

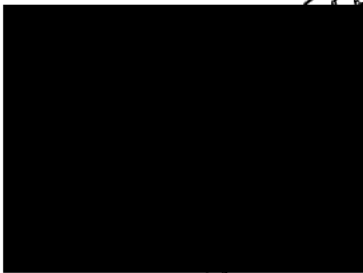
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo zmluvných strán. V zmysle § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nadobudne táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len písomne, a to očíslovanými dodatkami, schválenými a riadne podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
4. Príloha č. 1 – situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca akúkoľvek pohľadávku voči prenajímateľovi, alebo jej časť, vyplývajúcu z tejto zmluvy, resp. zo záväzkov z nej vyplývajúcich, nemôže postúpiť alebo založiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli na všeobecnom zákaze postúpenia pohľadávky voči prenajímateľovi, resp. jej časti, bez časového obmedzenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory z tejto zmluvy budú riešiť prostredníctvom všeobecných súdov SR.

7. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú dodržiavať záväzok mlčanlivosti na základe zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, ktorý sa vzťahuje na všetky citlivé informácie vrátane osobných údajov, s ktorými sa môže pri plnení svojich zmluvných povinností oboznámiť, a to v akejkoľvek forme (najmä písomnej, elektronickej, alebo ústnej). Zmluvné strany sa zaväzujú, že citlivé informácie alebo osobné údaje s ktorými sa oboznámia, nebudú okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov nijako zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovať alebo podávať ich akýmkoľvek tretím neoprávneným osobám.

8. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomnou dohodou, bezodkladne po zistení neplatnosti, neúčinnosti alebo nevykonateľnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy, nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie tejto zmluvy novým ustanovením, ktoré je platné, účinné a vykonateľné a ktoré najviac zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia a ktoré najmä nebude predstavovať zrejmu výhodu alebo nevýhodu niektorej strany na úkor alebo prospech strany druhej. Strany sa zaväzujú v takomto prípade pozmeniť aj ostatné ustanovenia tejto zmluvy tak, aby nahradeným dojednaním boli v celkovom vzájomnom plnení strán splnené vyššie uvedené predpoklady. Do doby, pokiaľ takáto dohoda medzi stranami nebude uzavretá, rovnako aj v prípade ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také ustanovenia v nej obsiahnuté nie sú, potom sa používajú ustanovenia slovenských právnych predpisov.

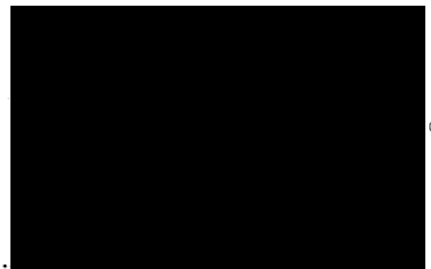
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si zmluvné strany riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.

V Detve, dňa 18.06. 2020

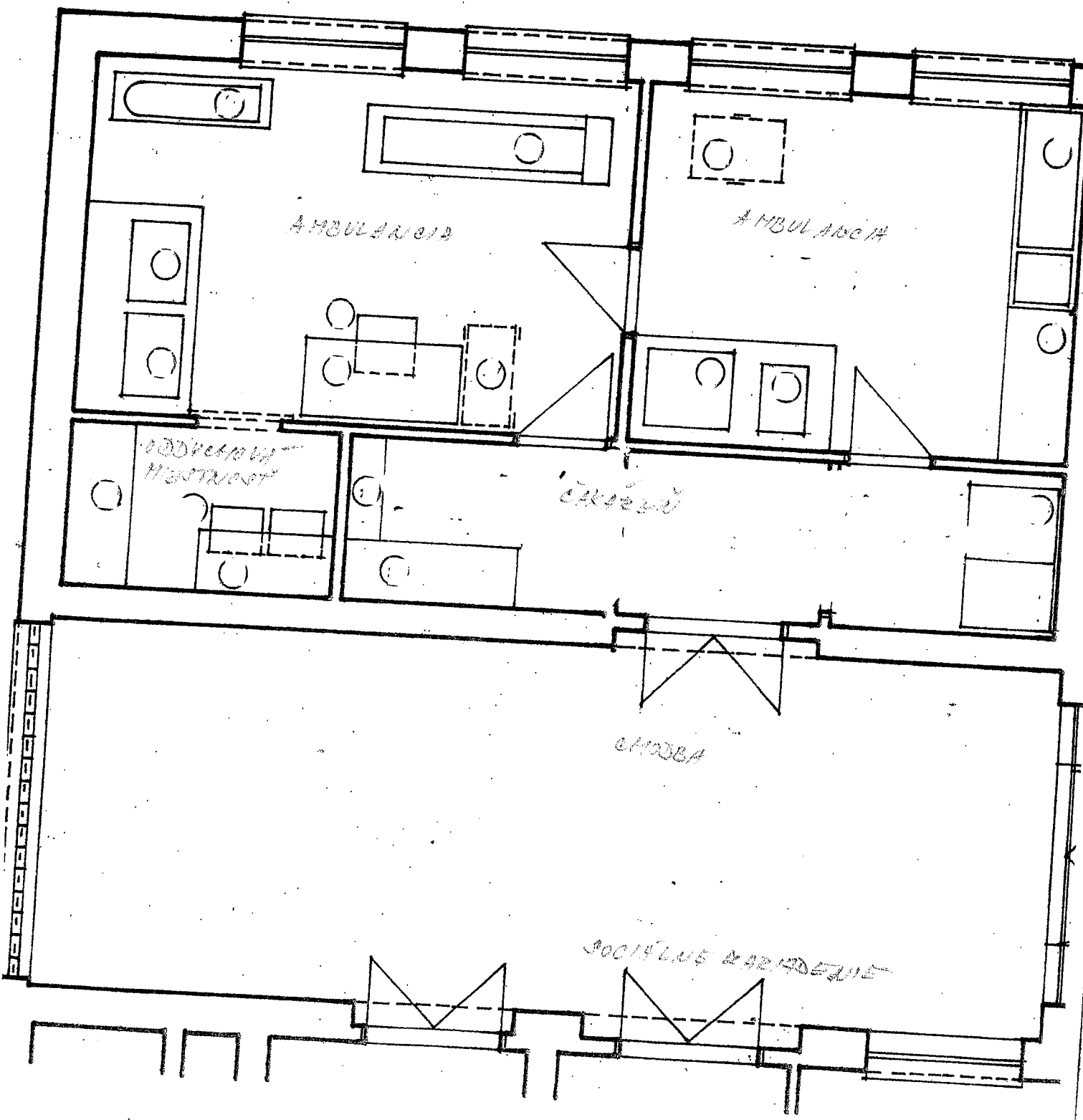


prenajímateľ

V Banskej Bystrici, dňa 23. 06. 2020



nájomca





MESTO DETVA

Vec: Výpis uznesenia z 9. Mestského zastupiteľstva v Detve, zo dňa 28.05. 2020

U z n e s e n i e č. 272/20

Mestské zastupiteľstvo v Detve

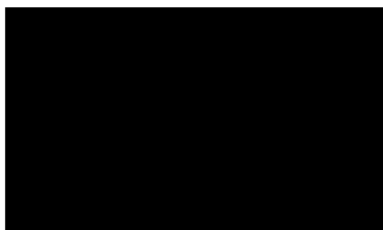
s c h v a ľ u j e

na základe § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytových priestorov na dobu určitú, a to od 01.07.2020 do 30.06.2021 za nájomné vo výške **1,00 €/rok** bez energií, a to pre:

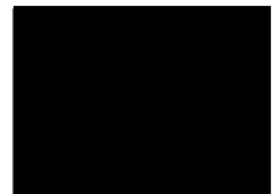
- **ROZVOJOVÁ AGENTÚRA Banskobystrického samosprávneho kraja, n. o.,**
Námestie SNP č. 14585/1, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 51744422, Prevádzka:
Všeobecná ambulancia pre deti Detva MUDr. Janky Wrede

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je prevádzkovanie novej všeobecnej ambulancie pre deti.

Uznesenie bolo schválené 3/5-vou väčšinou všetkých poslancov.



Ing. Štefan S l e m e n s k ý
prednosta MsÚ



Ing. Ján Š u f l i a r s k ý
primátor mesta

Vyhotovila: Jana Černecká, OOR

