

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
(ďalej ako „zmluva“)
medzi:

obchodné meno: JAPITEX, s.r.o.
sídlo: Podháj 14, Banská Bystrica 974 05
IČO: 36 034 827
DIČ: SK2020087564
registrácia: zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v B. Bystrici, oddiel Sro,
vložka č.5801/S
zastúpenie: Ing. Peter Hudec, konateľ
(pre zjednodušenie ďalej len „prenajímateľ“)

a

obchodné meno: ROZVOJOVÁ AGENTÚRA Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o.
sídlo: Nám. SNP č.14585/1, Banská Bystrica 974 01
IČO: 51 744 422
DIČ: 2120807117
registrácia: v registri neziskových organizácií vedenom Okresným úradom Banská
Bystrica dňa 22.05.2018 pod registračným číslom OVVS/NO-7/2018
zastúpenie: JUDr. Gabriela Bieliková, štatutárny zástupca
(pre zjednodušenie ďalej len „nájomca“)

Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory, a dodávať mu služby spojené s nájmom a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné a ostatné platby v zmysle tejto zmluvy.

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený prenechať do nájmu predmet nájmu v budove polyfunkčného objektu na ulici Horná Strieborná 15 v Banskej Bystrici, parcelné č. 1615/1 na LV č. 53 k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica(ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:
 - a) polyfunkčné priestory na prízemí: priestor č.1.01 o rozlohe 67 m².
(ďalej ako „nebytový priestor 1“)
 - b) polyfunkčné priestory na poschodí č. 2.02, 2.03, 2.04, 2.05
Spolu o rozlohe 114 m². (ďalej ako „nebytový priestor 2“)

3. Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory – vstupná chodba na prízemí 1.02 o rozlohe 31 m² a chodbová časť so schodiskom na 2. NP o rozlohe 23 m² **ďalej ako „nebytový priestor 3“**

(nebytový priestor 1, nebytový priestor 2 a nebytový priestor 3 ďalej spolu len ako „**predmet nájmu**“).

Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu na účely prevádzky multifunkčného centra mládeže t.j. na prevádzku priestorov určených najmä na podujatia, administratívne a výučbové aktivity. Zmeniť účel nájmu je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú, a to od 16.09.2021 do 31.01.2024 (ďalej len „**doba nájmu**“).
2. Nájomca má právo na predĺženie doby nájmu o ďalší 1 rok, za porovnateľných podmienok, ak si toto právo uplatní u prenajímateľa najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu. Toto právo patrí nájomcovi jedenkrát, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

Čl. V

Výška nájomného a spôsob úhrady, fakturácia

Nájomné za celý predmet nájmu predstavuje spolu sumu vo výške **800 €** mesačne. Nájomné je oslobodené od DPH. (**ďalej ako „nájomné“**).

1. Nájomné bude uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 15 dní od dňa doručenia. Výška prvého nájomného za mesiac september bude predstavovať alikvotnú časť mesiaca od dňa účinnosti zmluvy a bude splatná do 10 dní od dňa doručenia.

Čl. VI

Služby spojené s nájmom, ich úhrada a vyúčtovanie

1. V nájomnom nie sú obsiahnuté náklady prevádzky a úhrady za služby spojené s nájmom, resp. užívaním predmetu nájmu (ďalej len „**prevádzkové náklady**“), a to:
- elektrická energia,
 - teplá a studená úžitková voda, pitná voda,
 - odvedenie odpadovej vody, kanalizácia, odvod dažďovej,
 - odvoz odpadu.
2. Zmluvné strany si dohodli, že zálohy na el. energiu, vodu, kúrenie sa hradia vo výške **350 €** bez DPH mesačne. Vyúčtovanie elektrickej energie bude na mesačnej báze na základe faktúry od SSE a. s. Vyúčtovanie spotreby vody podľa odpisu a fakturácie Veolia a. s. Nájomca je povinný uhrádzať

prenajímateľovi platbu za prevádzkové náklady spolu s nájomným. Odvoz odpadu zabezpečí prenajímateľ na základe dohody, poplatok bude vyúčtovaný na základe podkladu od mesta B. Bystrica.

Vyššie uvedené prevádzkové náklady budú vyúčtované podľa skutočnej spotreby.

3. V nájomnom sú obsiahnuté náklady prevádzky, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, a to:

- revízie elektrických a plynových rozvodov, revízie komínov, revízie bleskozvodov,
- náklady na daň z nehnuteľností, prípadne iná daňová, poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta a/alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu,
- servis a opravy vstupných dverí do predmetu nájmu,
- revízie rozvodov elektrickej energie v predmete nájmu,
- prípadné ďalšie nájomcom vyvolané náklady v predmete nájmu po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, ak z technických alebo administratívnych dôvodov nemôže byť nájomca priamo odberateľom.

ČI. VII

Práva a povinnosti súvisiace s nájmom

1. Stavebné a iné úpravy predmetu nájmu môžu byť v predmete nájmu vykonané len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom na účely udelenia súhlasu je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu k navrhovaným zmenám.
2. Všetky vady predmetu nájmu a poruchy je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a byť súčinný pri ich odstránení.
3. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu proti požiaru a živelným pohromám.
4. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode vstúpiť do predmetu nájmu a vykonať kontrolu stavu predmetu nájmu. Pri havarijných stavoch je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať všetky súvisiace služby a povinnosti s predmetom nájmu ako napr. odvoz odpadu, technické revízie a pod..

ČI. VIII

Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené uzavrieť túto zmluvu, že spĺňajú všetky zákonné podmienky a predpoklady pre nájomné vzťahy a že v súvislosti s týmto nájomným vzťahom nedochádza z ich strany k porušovaniu alebo obchádzaniu všeobecne záväzných právnych predpisov alebo práv tretích osôb (najmä vlastníckeho práva, zákazu nelegálneho zamestnávania, neplnenie daňových a odvodových povinností).
2. Zmluvné strany a ich zástupcovia (štatutári, zamestnanci, splnomocnenci) vyhlasujú, že sú oprávnení uzavrieť túto zmluvu.

3. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť alebo inak previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany..
4. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si súčinnosť aj pri plnení súvisiacich zákonných povinností, najmä strpieť vykonanie kontroly na to oprávneným orgánom verejnej moci a poskytovať súčinnosť pri prípadných sťažnostiach, súdnych a správnych konaniach, vrátane poskytnutia a sprístupnenia požadovaných dokumentov a záznamov.

Čl. IX

Oprávnené osoby a doručovanie

1. Oprávnenými osobami na strane prenajímateľa vo veciach tejto zmluvy sú:
 - vo veci zmluvných podmienok Ing. Peter Hudec, japitex@japitex.sk, +421 905 730900
 - vo veci zmluvných podmienok Ing. Ingrid Sivuličová, sivulicova@japitex.sk, +421 905 730900
2. Oprávnenými osobami na strane nájomcu vo veciach tejto zmluvy sú:
 - vo veci predmetu nájmu, faktúr a zmluvných podmienok:
Ing. Rút Herrmannová, office@dobrykraj.sk, 0947 798 494
3. Zmluvné strany si budú listiny doručovať osobne alebo poštou, resp. kuriérom na adresu sídla zmluvnej strany, resp. na naposledy písomne oznámenú adresu. V prípade, ak príjemca zásielky odmietne, považuje sa ku dňu odmietnutia prijatia zásielky táto zásielka za doručenú. Rovnako sa zásielka považuje za doručenú, ak je doručovaná na naposledy známu adresu sídla zmluvnej strany, pričom zásielka je vrátená ako nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote, a to tretím pracovným dňom po odoslaní zásielky.

Čl. X

Trvanie a ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu nájmu uvedenú v čl. IV ods. 1 tejto zmluvy.
2. Platnosť a účinnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z nasledujúcich dôvodov:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
 - b) nájomca napriek písomnej výzve na úhradu mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom o viac ako jeden mesiac od uplynutia primeranej lehoty určenej vo výzve,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v budove,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožní užívanie predmetu nájmu treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;

výpovedná lehota sú 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z nasledujúcich dôvodov:
 - a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je účelom nájmu,

- b) predmet nájmu (alebo jeho podstatná časť) sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie na účel nájmu a porušenie nenapraví ani v primeranej lehote na nápravu uvedenej v písomnej výzve,
- c) prenajímateľ porušuje svoju povinnosť zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a porušenie nenapraví ani v primeranej lehote na nápravu uvedenej v písomnej výzve;

výpovedná lehota v prípade výpovede podľa písm. a) – c) je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

- 5. Zmluvná strana je oprávnená od zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia povinnosti podľa tejto zmluvy; v prípade menej podstatného porušenia povinnosti podľa tejto zmluvy je zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť až po márnom uplynutí dodatočnej primeranej lehoty na plnenie (upustenie od porušenia) určenej v písomnej výzve. Zmluvná strana je tiež oprávnená od zmluvy odstúpiť z dôvodu, že druhá zmluvná strana vstúpila do likvidácie alebo sa voči nej začalo konkurzné konanie. Odstúpenie od zmluvy je účinné doručením druhej zmluvnej strane.

ČI. XI Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v aktuálnom znení.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli na odovzdaní priestorov do 7 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. O odovzdaní priestorov spíšu strany preberací protokol s uvedením prevzatých priestorov, prístupu a ďalších skutočností ako napríklad mobiliár, počet kľúčov a pod.
- 3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy: príloha č. 1: pôdorys predmetu nájmu
- 4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia zmysle § 47a Občianskeho zákonníka na webovej stránke Objednávateľa.
- 5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Banskej Bystrici dňa 17.5.....2021

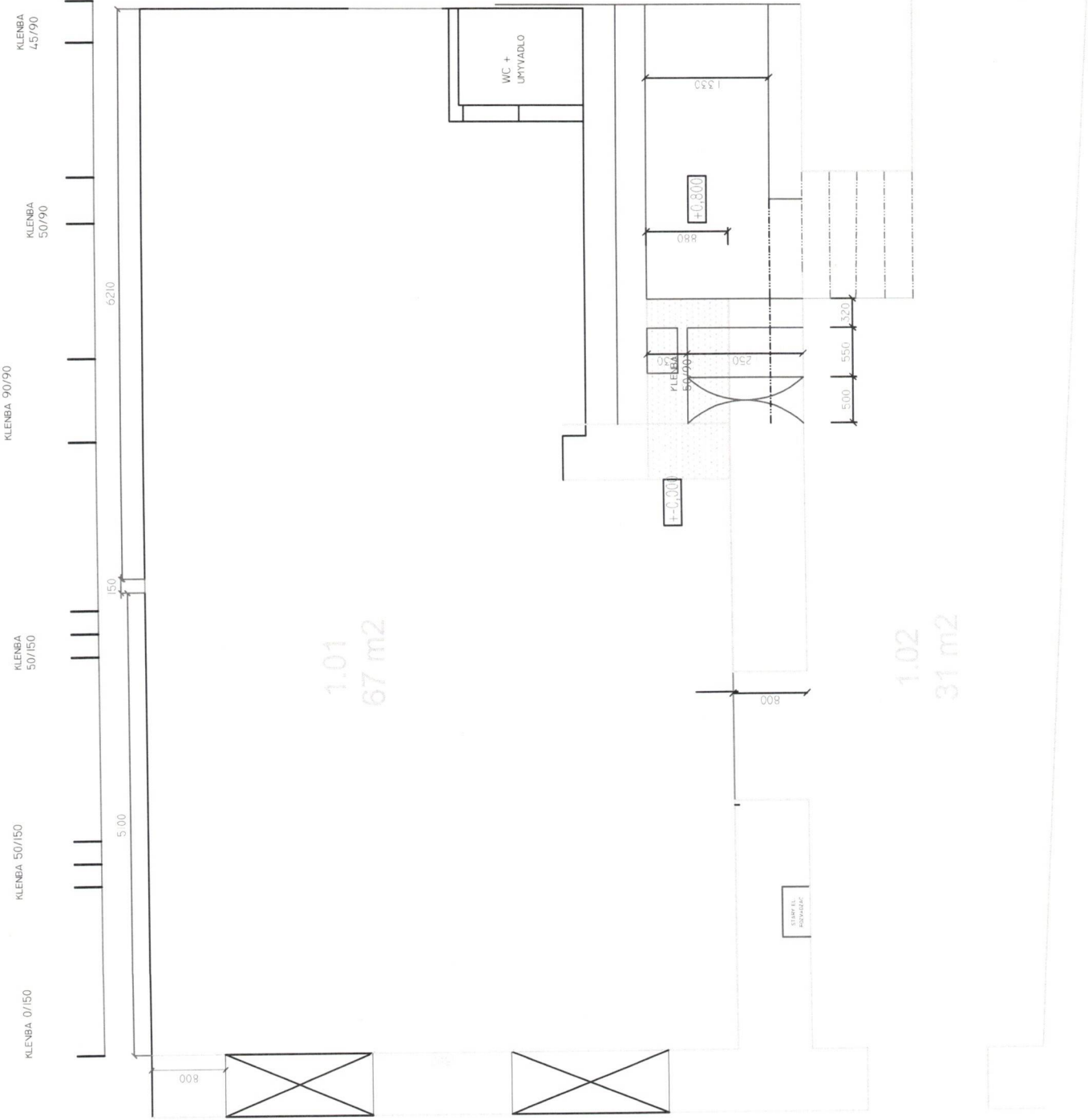
V Banskej Bystrici dňa2021

Prenajímateľ:

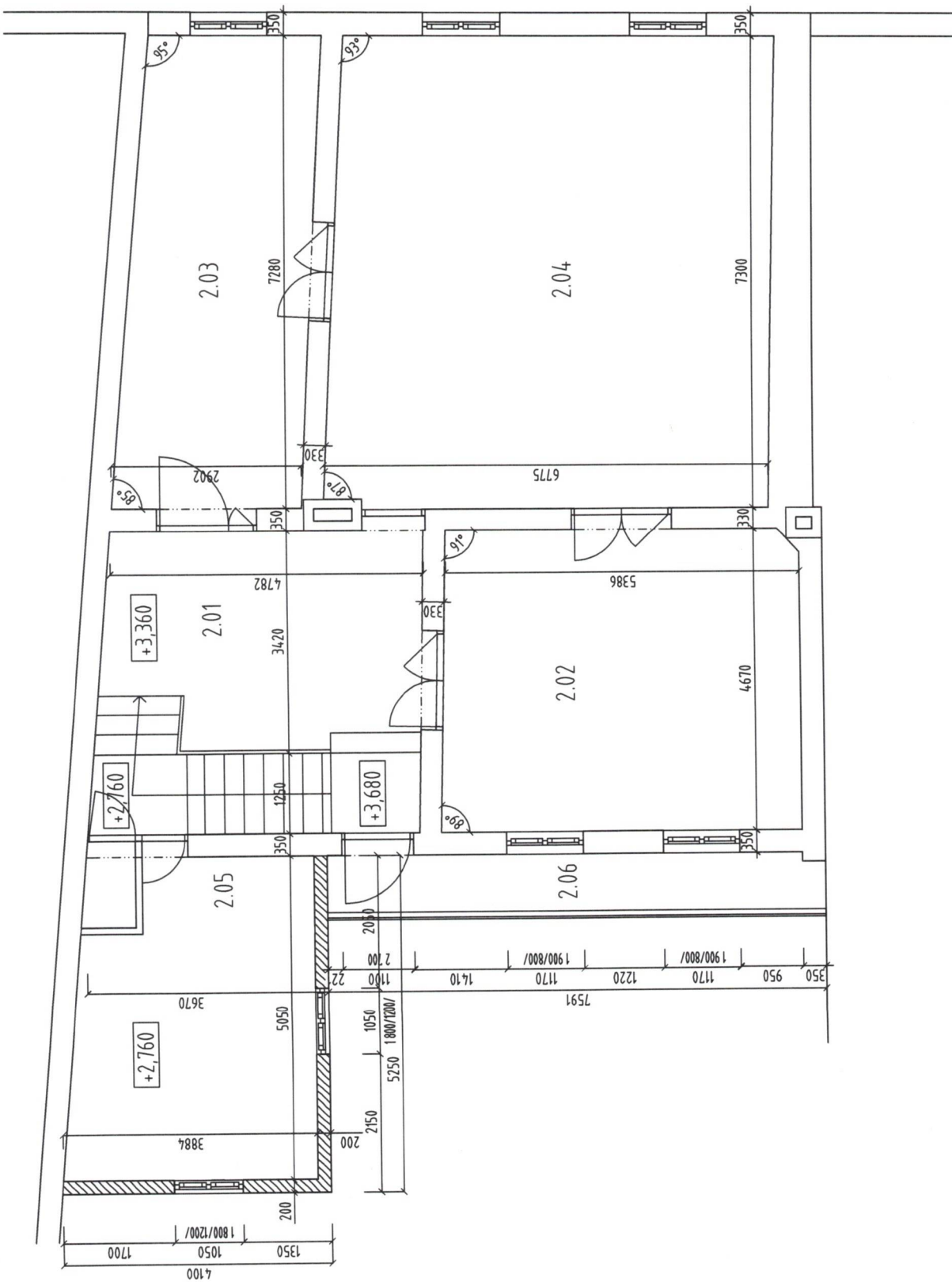
Nájomca:

Ing. Peter Hudec
konateľ

JUDr. Gabriela Bieliková
výkonná riaditeľka





HORNÁ STRIEBORNA 13 | 1590 | 1170 | 1900/800/ | 1980 | 1170 | 10095 | 1900/800/ | 2375 | 1170 | 640 | HORNÁ STRIEBORNA 17



LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	POPIS MIESTNOSTI	(M2)	PODLAHA	STENY	STROP
2.01	CHODBA SO SCHODISKOM	23,3	DREVENÁ PODLAHA	VÁPENNÁ OMIETKA	VÁPENNÁ OMIETKA
2.02	IZBA	25,7	DREVENÁ PODLAHA	VÁPENNÁ OMIETKA	VÁPENNÁ OMIETKA
2.03	IZBA	20,9	DREVENÁ PODLAHA	VÁPENNÁ OMIETKA	VÁPENNÁ OMIETKA
2.04	IZBA	48,6	DREVENÁ PODLAHA	VÁPENNÁ OMIETKA	VÁPENNÁ OMIETKA
2.05	HYG. ZÁZEMIE + SKLAD	18,9	CEMENTOVÝ POTER	VÁPENNÁ OMIETKA	VÁPENNÁ OMIETKA
2.06	BALKÓN	7,8	DREVENÉ DOSKY		

LEGENDA MURÍV

OZN.	POPIS
	JESTVUJÚCE TEHLÓVÉ MURIVO
	JESTVUJÚCE HRAZDENÉ MURIVO