

Zmluva č.2/2019
o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa Zákona č.
116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

1. **Základná umelecká škola Jána Cikkera**, správca majetku Mesta Banská Bystrica
Štefánikovo nábrežie č.6
974 01 Banská Bystrica
v zastúpení: **Mgr. art. Martinom Kaššom**, riaditeľom školy
IČO: 35677864
DIČ: 2020957818
Bankové spojenie: **ČSOB, a. s., Banská Bystrica**
Číslo účtu: 401 717 1402/7500
IBAN: SK34 7500 0000 0040 1717 1402
(ďalej len prenajímateľ)

a

2. **Verejná knižnica Mikuláša Kováča**
Jilemnickéhoho 48,
974 04 Banská Bystrica
v zastúpení: **Mgr. Jankou Žilovou**, riaditeľku knižnice
IČO: 35986999
DIČ: 2021469571
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
Číslo účtu: 7000395788/8180
IBAN: SK49 8180 0000 0070 0039 5788
(ďalej len nájomca)

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, ako správca majetku Mesta Banská Bystrica, dáva do nájmu nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o výmere 260 m² bez zariadenia v budove nachádzajúcej sa na Štefánikovom nábreží číslo popisné 6, číslo súpisné 954, na parcele číslo 1355, LV číslo 5308, KÚ Banská Bystrica. Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti je Mesto Banská Bystrica. Priestory sa vypožičiavajú za účelom poskytovania verejných knižnično-informačných služieb Verejnej knižnice Mikuláša Kováča.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude priestory užívať výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok II.
Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2020**.
2. Nasledujúca zmluva musí byť predbežne prerokovaná na úrovni riaditeľov zúčastnených zmluvných strán minimálne 1 mesiac pred ukončením doby nájmu.

Článok III. Úhrada za nájom

1. Užívanie nebytových priestorov je **1,00 €** ročne.
2. Nájomca hradí vedľajšie náklady v celkovej výške **1324,64 € ročne** spojené s užívaním nebytových priestorov. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je kalkulačný list stanovený na základe skutočnej spotreby za elektrickú energiu, vodné a stočné a vedľajšie nutné výdavky spojené s prevádzkou budovy za rok 2019. Nájomca sa zaväzuje, že uhradí fakturované vedľajšie náklady a nájomné **v štvrtročných splátkach po 331,16 €** v termínoch podľa dohody o platbách (za IV. štvrťrok do 31.10.2020), na účet ZUS Jána Cíkera v Banskej Bystrici, číslo účtu: **SK34 7500 0000 0040 1717 1402** v ČSOB, a. s., Banská Bystrica.
3. V prípade, že sa preukázateľne zmení výška sadzieb za elektrickú energiu a vodu, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právnym úkonom primerane zvýšiť úhrady uvedených vedľajších nákladov.

Článok IV. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca znáša na vlastné náklady drobné interiérové opravy účelovej povahy, drobné opravy akými sú oprava a maľovanie okien, obvyklé udržiavacie práce. Náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov prenajímateľom, ako aj opravy hnutel'ného majetku, náklady na opravy škôd spôsobných cudzími osobami, ktoré sa zdržujú so súhlasom prenajímateľa nebytových priestoroch taktiež znáša vypožičiavateľ.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu maľovania fasády a opráv, ako sú oprava strechy, výmena okien, kanalizácie, rozvodu vody; prenajímateľ je povinný umožniť vykonanie týchto prác a opráv. **Náklady na bežné, nutné opravy hradí nájomca v jednej polovine, prípadne dohodou.**
3. Nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce z platných predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním právnych predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
4. Nájomca je povinný chrániť majetok pred poškodením, zničením alebo zneužitím; po skončení nájmu je povinný odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
2. Prenajímateľ pred začatím užívania priestorov oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí, ako aj s ich ovládaním.
3. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený, po dohode a v sprievode nájomcu poverenej osoby, vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu ako aj zisťovať, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v článku I. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ zabezpečuje celkovú údržbu a opravu objektu – a to najmä maľovanie a opravu fasády, opravu strechy, výmenu okien, kanalizácie, rozvodu vody. Ďalej

zabezpečuje celkové revízie objektu (napr. bleskozvodov, elektrických rozvodov), administratívnu a technickú správu celého objektu. Náklady spojené s touto činnosťou hradí prenajímateľ vo výške podľa kalkulačného listu – príloha č. 1.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bola dojednaný.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím doby v prípade, že:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím dohodnutej doby v prípadoch, že:
 - stratí spôsobilosť na vykonávanie činnosti, na ktorú si nebytový priestor najal
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie
4. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov, s výnimkou podľa článku III., bod 3 zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neuvedené v tejto zmluve sa riadia Občianskym zákonníkom a Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Banská Bystrica.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme podrobne prečítali, zmluva bola uzavretá bez nátlaku, dobrovoľne, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju dobrovoľne podpísali.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch a po jej podpise nájomca dostane 2 exempláre a prenajímateľ jeden exemplár.

Prílohy: **Príloha č. 1 – Kalkulačný list**
Príloha č. 2 – Dohoda o platbách

V Banskej Bystrici, dňa 27. novembra 2019

Základná um.
Jána Cikker
Štefánikovo nábrevie č. 6
Banská Bystrica

Prenajímateľ

Základná umelecká škola Jána Cikker
Štefánikovo nábrevie 6, Banská Bystrica
Mgr. art. Martin Kašša, DiS. art., riaditeľ školy

VEREJNÁ K
MIKULÁŠA KOVACA
Jilemnického 48
BANSKÁ BYSTRICA

Nájomca

Verejná knižnica Mikuláša Kováča
Jilemnického 48, Banská Bystrica
Mgr. Janka Žilová, riaditeľka knižnice

KALKULAČNÝ LIST

k výpočtu nákladov spojených s nájmom nebytových priestorov v budove
ZUŠ Jána Cikkera, Štefánikovo nábrežie 6, 974 01 Banská Bystrica
Verejnej knižnici Mikuláša Kováča (VK MK)

a/ Úhrada za elektrickú energiu

Spotreba elektrickej energie vo VK MK za rok 2019 (presnejšie za obdobie od 1.12.2018 do 31.11.2019) je 4337,6 kWh. Nakoľko zmluva bola pripravovaná pred fakturačnými obdobiami 10.2019 a 11.2019, spotreba el. energie VKMK na mesiace október a november 2019 bola odhadnutá aritmetickým priemerom na jeden mesiac za fakturované obdobia 1.12.2018-30.9.2019. Skutočnú spotrebu nemôžeme vypočítavať len sumou za kWh, pretože nám dodávateľ elektrickej energie Pow-en fakturuje aj poplatky za distribúciu elektrickej energie, poplatky za straty pri distribúcii, za prevádzkovanie systému, za systémové služby, spotrebnú daň a odvod do jadrového fondu – z tohto dôvodu sme pri výpočte ceny za odobratú elektrickú energiu VK MK použili priemerné ceny energie spoločnosti Pow en Bratislava, ktorá je našim zmluvným partnerom dodávky energie na rok 2018/ cena za 1 kW bez poplatkov = 2,108 € bez DPH a cena s poplatkami a daniami je za 1 kW 8,760 € bez DPH- / výpočet z vystavených zálohových faktúr fy Pow en za obdobie 12-11/2018-19. Spotreba elektrickej energie VK MK za rok 2019 predstavuje cenu dohodou v hodnote **1 000 €**. Platby budú realizované štvrt'ročne vo výške **250,00 €** na základe splátkového kalendára (príloha č. 2)

b/ Úhrada za vodné a stočné

Vo vypožičaných priestoroch sa nenachádza samostatný merač vody. Keďže nie je možné určiť presnú spotrebu vodného a stočného a sumu za odvod zrážkovej vody vo VK MK vychádzame zo skutočnej výmery podlaží budovy ZUŠ J. Cikkera, ktorá je **2 256,16 m²**. Plocha, ktorú dáva ZUŠ J. Cikkera do výpočítanky VK MK je **260 m²**, t. j. **11,82 %** v pomere k ploche ZUŠ J. Cikkera.

Súčet faktúr za vodné, stočné a odvod zrážkovej vody za obdobie od 24.11.2018 do 24.11.2019 je **2 737,89 €**. Z toho 11,82 % je **323,64 €**, čo sú ročné náklady na vodné, stočné a za odvod zrážkovej vody pre VK MK. Platby budú realizované štvrt'ročne vo výške **80,91 €** na základe splátkového kalendára (príloha č. 2).

c/ Úhrada ďalších vedľajších prevádzkových nákladov

Skutočné ďalšie vedľajšie prevádzkové náklady ZUŠ J. Cikkera pre VK MK budú fakturované podľa skutočných prác vykonaných pre VK MK v jednej polovine. Predpoklad v kalkulačnom liste je **0,00 €**.

Sumarizácia

	ročne	štvrt'ročne
a/ Nájomné	1,00 €	0,25 €
b/ Úhrada za elektrickú energiu	1 000,00 €	250,00 €
c/ Úhrada za vodné a stočné, odvod zrážkovej vody	323,64 €	80,91 €
d/ Úhrada ďalších vedľajších prevádzkových nákladov	00,00 €	00,00 €
SPOLU:	1 324,64 €	331,16 €

V Banskej Bystrici, 27. novembra 2019

Základná umy
Jána Cikkera
Štefánikovo nábrežie č. 6
Banská Bystrica

Schválil: Mgr. art. Martin Kašša, DiS. art.
riaditeľ školy

DOHODA O PLATBÁCH
s nájomcom Verejnou knižnicou Mikuláša Kováča v Banskej Bystrici

Nájomné

01

štvrt'rok	Dátum splatnosti	Variabilný symbol úhrady	Konštantný symbol	suma
I. štvrt'rok	27. 02. 2020	číslo fa	0308	0,25 €
II. štvrt'rok	31. 05. 2020	číslo fa	0308	0,25 €
III. štvrt'rok	31. 08. 2020	číslo fa	0308	0,25 €
IV. štvrt'rok	31. 10. 2020	číslo fa	0308	0,25 €

Elektrická energia

02

štvrt'rok	Dátum splatnosti	Variabilný symbol úhrady	Konštantný symbol	suma
I. štvrt'rok	27. 02. 2020	číslo fa	0308	250,00 €
II. štvrt'rok	31. 05. 2020	číslo fa	0308	250,00 €
III. štvrt'rok	31. 08. 2020	číslo fa	0308	250,00 €
IV. štvrt'rok	31. 10. 2020	číslo fa	0308	250,00 €

Vodné a stočné, za odvod zrážkovej vody

03

štvrt'rok	Dátum splatnosti	Variabilný symbol úhrady	Konštantný symbol	Suma
I. štvrt'rok	27. 02. 2020	číslo fa	0308	80,91 €
II. štvrt'rok	31. 05. 2020	číslo fa	0308	80,91 €
III. štvrt'rok	31. 08. 2020	číslo fa	0308	80,91 €
IV. štvrt'rok	31. 10. 2020	číslo fa	0308	80,91 €

Ďalšie vedľajšie prevádzkové náklady

04

štvrt'rok	Dátum splatnosti	Variabilný symbol úhrady	Konštantný symbol	suma
I. štvrt'rok	27. 02. 2020	číslo fa	0308	00,00 €
II. štvrt'rok	31. 05. 2020	číslo fa	0308	00,00 €
III. štvrt'rok	31. 08. 2020	číslo fa	0308	00,00 €
IV. štvrt'rok	31. 10. 2020	číslo fa	0308	00,00 €