

ZMLUVA č. 201914 O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A HNUTEĽNÝCH VECÍ

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Stredná odborná škola hotelových služieb a dopravy
Sídlo: Zvolenská cesta 83, 984 01 Lučenec
V zastúpení: Mgr. Juraj Vitek – riaditeľ školy
IČO: 37 890 221
DIČ: 2021683906
Číslo účtu: [REDAKOVANÉ]
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Agentúra práce Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o.
Sídlo: Zvolenská cesta 1677/83, 984 01 Lučenec
V zastúpení: Michaela Mudroňová
IČO: 52 700 569
DIČ: 8137995797
Číslo účtu: [REDAKOVANÉ]
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Zapísaný v registri neziskových organizácií pre registrový úrad Okresný úrad Banská Bystrica, č. OVVS/NO-16/2019
(ďalej aj ako „Nájomca“)
(spoločne ďalej aj len „Zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel Zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti a hnutelných vecí:
 - A. nebytových priestorov o celkovej výmere 36 m² (2 kancelárie o rozlohe cca 18 m²) nachádzajúcich sa v budove súpisné č. 1677 na parcele KN-C č. 5898/4 kat. územie Lučenec, obec Lučenec. Okres Lučenec, zapísanej na LV č. 9458 vedený Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, bližšie vymedzený v prílohe č. 1 (situačný náčrt) tejto Zmluvy (ďalej len „**Kancelárie**“),
 - B. nebytových priestorov o celkovej výmere 253,75 m² (dielne o rozlohe cca 253,75 m²) nachádzajúcich sa v budove súpisné č. 2917 na parcele KN-C č. 5898/5 kat. územie Lučenec, obec Lučenec. Okres Lučenec, zapísanej na LV č. 9458 vedený Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, bližšie vymedzený v prílohe č. 2 (situačný náčrt) tejto Zmluvy (ďalej len „**Dielne**“),
 - C. hnutelných vecí nachádzajúcich sa v Kanceláriách a v Dielnach v rozsahu podľa prílohy č. 3 tejto Zmluvy (ďalej len „**Veci Kancelárií a Veci Dielní**“)
(ďalej spolu body A. a B. a C. aj len „**Predmet nájmu**“).

2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu, aby ho dočasne užíval na účely zabezpečenia prevádzky pre svoju činnosť v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje za prenajatý Predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné a náklady za služby s nájomom spojené.
4. Prenajímateľ prenajíma Predmet nájmu v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Banskobystrického samosprávneho kraja ako vlastníka Predmetu nájmu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu ku dňu podpisu tejto Zmluvy a vyhlasuje, že je spôsobilý na riadne užívanie, najmä na účel nájmu podľa tejto Zmluvy.

Článok II

Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý:
 - a) Pre Kancelárie a Veci Kancelárií - na dobu jedného roka, ktorá začína po účinnosti tejto Zmluvy protokolárnym odovzdaním Predmetu nájmu, ku dňu podpísania protokolu o odovzdaní dňa 02.12.2019.
 - b) Pre Dielne a Veci Dielní - na priebežne Zmluvnými stranami písomne, resp. emailom dohodnutý počet hodín nájmu za mesiac, podľa potreby Nájomcu, v rámci doby nájmu Kancelárií a Vecí Kancelárií.

Článok III

Úhrada za nájom a služby spojené s nájomom

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, je stanovené dohodou Zmluvných strán v sume:
 - a. Pre Kancelárie a Veci Kancelárií - 60,- Eur (slovom: šesťdesiat eur) za každý začatý kalendárny mesiac predmetného nájomného vzťahu podľa Zmluvy (ďalej len „Nájomné za Kancelárie a Veci Kancelárií“),
 - b. Pre Dielne a Veci Dielní - 20,- Eur (slovom: dvadsať eur) za každú začatú prenajatú hodinu podľa skutočne prenajatých hodín na základe dohody Zmluvných strán (ďalej len „Nájomné za Dielne a Veci Dielní“).(ďalej spolu body a. a b. aj len „Nájomné“)
2. Prenajímateľ zabezpečí nasledovné služby: osvetlenie Predmetu nájmu, vodné a stočné, dodávka tepla. Mesačné zálohové platby za uvedené služby spojené s nájomom (ďalej len „Náklady za služby s nájomom spojené“) sú zahrnuté v Nájomnom.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté Nájomné mesačne, vždy po ukončení príslušného mesiaca, na základe vystavenej faktúry Prenajímateľom so splatnosťou 14 dní od doručenia faktúry Nájomcovi, bankovým prevodom na číslo účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy. Faktúra bude obsahovať sumu Nájomného za Kancelárie a Veci Kancelárií a sumu Nájomného za Dielne a Veci Dielní podľa skutočne prenajatých hodín.
4. Platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.

Článok IV

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- zabezpečiť odvoz smetí Nájomcu na vlastné náklady,
- mať poistený Predmet nájmu počas celej doby trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou. V prípade vzniku škodovej udalosti je Nájomca povinný bezodkladne písomne informovať o škodovej udalosti Prenajímateľa. Takáto udalosť sa bude riešiť v úzkej vzájomnej súčinnosti Prenajímateľa a Nájomcu s tým, že Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť, najmä umožniť obhliadku Predmetu nájmu, dodať Prenajímateľovi všetky potrebné podklady a pod. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu uviesť Predmet nájmu do stavu predchádzajúceho škodovej udalosti a to výlučne na svoje náklady a škodu v rozsahu svojej časti poistenia si môže uplatniť plnenie v rámci svojej uzatvorenej poistnej zmluvy v rozsahu tejto Zmluvy. Prenajímateľ uplatní škodovú udalosť v príslušnej poisťovni podľa svojej poistnej zmluvy. V prípade poskytnutia plnenia Prenajímateľovi ako Správcovi predmetu nájmu, prípadne Vlastníkovi nehnuteľnosti, ktoré je Predmetom nájmu od príslušnej poisťovne ku predmetnej škodovej udalosti, ktorej opravu zabezpečoval Nájomca na svoje náklady, Prenajímateľ upovedomí Nájomcu o prípadnom obdržanom plnení a predmetné plnenie postúpi Nájomcovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do Predmetu nájmu a vykonať kontrolu, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve.

3. Nájomca sa zaväzuje:

- užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov,
- na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu Predmetu nájmu vrátane drobných opráv do 1 700,- Eur v úhrne za zdaňovacie obdobie,
- bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, ktoré sú nad rámec bežnej údržby, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
- plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
- upratovať Predmet nájmu,
- zabezpečiť si ochranu Predmetu nájmu na vlastné náklady, aj sám zodpovedať za škody, ktoré mu vzniknú na zariadeniach a vnesených veciach najmä vniknutím do Predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, alebo treťou osobou,
- Nájomca je povinný v prípade vzniku škodovej udalosti poskytnúť Prenajímateľovi bezodkladnú súčinnosť za účelom zabezpečenia vstupu Prenajímateľa, prípadne osôb, ktoré vykonávajú obhliadku po škodovej udalosti do Predmetu nájmu kvôli uplatneniu plnenia zo súvisiacich poistných vzťahov.
- poistiť zodpovednosť za škodu ktorú spôsobil v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a poistiť vnesené veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu, ktoré sú jeho majetkom,

- počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu, Predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením, zneužitím a v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu,
 - nezaťažovať Predmet nájmu nijakým záložným ani iným právom inej osoby,
 - neprenechať Predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - riadne a včas platiť Nájomné,
 - udržiavať čistotu v Predmete nájmu,
 - po skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu do 5 dní Prenajímateľovi protokolom o odovzdaní Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Za investíciu pre účely tejto Zmluvy sa považuje:
- a) technické zhodnocovanie nehnuteľného majetku tvoriaceho Predmet nájmu, pričom technickým zhodnotením sa rozumejú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebného poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Stavebný zákon“), rekonštrukcie a modernizácie prevyšujúce pri jednotlivom nehnuteľnom majetku tvoriacom Predmet nájmu 1 700,- Eur /slovom: tisíc sedemsto eur/ v úhrne za zdaňovacie obdobie.
 - b) každá oprava a/alebo údržba nehnuteľného majetku tvoriaceho Predmet nájmu, ktorá nie je bežnou údržbou a/alebo drobnou opravou a prevyšuje 1700,- Eur /slovom: tisíc sedemsto eur/ v úhrne za zdaňovacie obdobie.
5. Podmienkou vykonania investície do nehnuteľného majetku tvoriaceho Predmet nájmu zo strany Nájomcu je získanie predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, súčasťou ktorého bude odsúhlasenie predmetu a rozsahu investície do nehnuteľného majetku tvoriaceho Predmet nájmu a dodržanie Stavebného zákona. V prípade, ak bude Nájomca vykonávať technické zhodnotenie Predmetu nájmu, je povinný vopred pri žiadosti o súhlas Prenajímateľa s investíciou, priložiť ku takejto žiadosti aj projektovú dokumentáciu daného technického zhodnocovania.
6. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade vykonania akejkoľvek zmeny Predmetu nájmu (najmä investície), nebude od Prenajímateľa požadovať uhradenie nákladov na vykonanie takejto vyššie uvedenej zmeny Predmetu nájmu a to ani po skončení tohto nájomného vzťahu, ale Nájomca bude vykonávať takéto zmeny Predmetu nájmu na vlastné náklady.
7. Nájomca nebude mať po skončení tohto nájomného vzťahu nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa technickým zhodnotením Predmetu nájmu (napr. zrealizovaním investícií, rekonštrukcií, modernizácií, alebo i.) zvýši/zvýšila hodnota Predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že po ukončení tohto nájomného vzťahu uzatvorí s Prenajímateľom dohodu/zmluvu, na základe ktorej Nájomca bezodplatne prevedie do vlastníctva Prenajímateľa technické zhodnotenie, resp. investície, ktoré Nájomca zrealizoval na Predmete nájmu počas doby tohto nájmu, spolu s predložením príslušných účtovných dokladov zo strany Nájomcu, ktoré vykonané investície dokladujú.

Článok V

Ukončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku II ods. 1 Zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - a) Nájomca porušil povinnosť uvedenú v tejto Zmluve, pričom Prenajímateľ Nájomcu upozornil na porušenie zmluvnej povinnosti a poskytol mu dodatočnú primeranú lehotu na nápravu a Nájomca napriek tomu nápravu v rámci primeranú dodatočnej lehoty nevykonával.

- b) nastanú iné skutočnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak sa Predmet nájmu ako celok stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
5. Výpovedná doba je 1 kalendárny mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od Zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči Nájomcovi ak:
- a) Prenajímateľ potrebuje Predmet nájmu pre svoje potreby,
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - c) Nájomca mešká s úhradou Nájomného viac ako 30 dní,
 - d) Nájomca realizuje investície na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - e) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - f) Nájomca poruší zákaz prevodu zmluvných záväzkov.
7. V týchto prípadoch sa Zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle Prenajímateľa bude doručený Nájomcovi.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. V prípade, ak bude podľa tejto Zmluvy potrebné doručovať druhej Zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu Zmluvnej strany uvedenú v úvode Zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej Zmluvnej strane. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, Zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky Zmluvnej strane, ktorá zásielku poslala.
3. Zmluvné vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Každá zo Zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo Zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá Zmluvná strana bude oprávnená od tejto Zmluvy odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od tejto Zmluvy doručené druhej Zmluvnej strane.
5. 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 oboznámi, nebudú okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov nijako zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovať alebo podávať ich akýmkoľvek tretím neoprávneným osobám, a to vrátane

zamestnancov Zmluvných strán. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že touto mlčanlivosťou preukázateľne zaviažu všetkých svojich zamestnancov alebo zmluvných partnerov, ktorí s dotknutými údajmi v zmysle tohto odseku prídu do kontaktu. Tento záväzok mlčanlivosti platí na dobu neurčitú, teda aj po ukončení tejto Zmluvy.

6. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Akékoľvek zmeny Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
9. Súčasťou tejto Zmluvy je príloha č. 1 (situačný nákres Kancelárií) a príloha č. 2 (situačný nákres Dielní) a príloha č. 3 (Zoznam Vecí Kancelárií a Vecí Dielní)

V Lučenci dňa 19.11.2019

V Lučenci dňa 19.11.2019



Prenajímateľ



Nájomca

príloha č. 1 (situačný nákres kancelárií)

príloha č. 2 (situačný nákres dielní)

príloha č. 3 (Zoznam vecí kancelárií a vecí dielní)