

ZMLUVA č. RA-1-2019 O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
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
IČO: 37 890 221
DIČ: 2021683906
Číslo účtu: SK58 8180 0000 0070 0039 3686
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: ROZVOJOVÁ AGENTÚRA Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o.
Sídlo: Námestie SNP 14585/1, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 51 744 422
DIČ: 2120807117
Číslo účtu: SK32 0900 0000 0051 4739 2697
Bankové spojenie: Slovenska sporiteľňa, a.s.
Zapísaný v registri neziskových organizácií pre registrový úrad Okresný úrad Banská Bystrica, č. 7/2018
(ďalej aj ako „Nájomca“)

(spoločne ďalej aj len „Zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel Zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – nebytových priestorov o celkovej výmere 288,16 m² nachádzajúcich sa v budove súp. č. 3136 na parc. KN-C č. 3833 Jedáleň, kat. úz. Lučenec, obec Lučenec. Okres Lučenec, zapísanej na LV č. 9458 vedený Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu, aby ju dočasne užíval na účely zabezpečenia prevádzky bikesharingu ako doplnkového ekologického riešenia dopravnej obslužnosti v meste Lučenec v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve.
3. Predmet nájmu je bližšie vymedzený v prílohe č. 1 (situačný náčrt) tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje za prenajatý Predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné a hradiť náklady za služby s nájmom spojené.
5. Prenajímateľ prenajíma Predmet nájmu v súlade s uznesením Zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. 198/2019 zo dňa 27.6.2019.

6. 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 na dobu 10 rokov, ktorá začína po účinnosti tejto Zmluvy protokolárnym odovzdaním Predmetu nájmu, odo dňa 1.12.2019.

Článok III

Úhrada za nájom a služby spojené s nájmom

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, je stanovené dohodou Zmluvných strán v sume 1 Euro (slovom: jedno euro) za každý začatý kalendárny rok predmetného nájomného vzťahu podľa Zmluvy (ďalej len „Nájomné“).
2. Prenajímateľ zabezpečí nasledovné služby: osvetlenie, vodné a stočné, dodávka tepla. Mesačné zálohové platby za uvedené služby spojené s nájmom bude Nájomca mesačne uhrádzať vo výške 207,48 EUR s DPH podľa kalkulačného listu ako prílohy tejto Zmluvy (príloha č. 2) (ďalej len „Náklady za služby s nájmom spojené“). Náklady za služby s nájmom spojené sú stanovené vo forme mesačnej zálohy a budú následne na základe vyúčtovacej celoročnej faktúry od dodávateľov týchto služieb zúčtované a prípadne bude časť sumy preplatku za Predmet nájmu Nájomcovi vrátená, alebo naopak v prípade nedoplatku na týchto nákladoch Prenajímateľ listom oznámi Nájomcovi výšku predmetných nákladov ktoré prevyšujú zálohovo uhradené Náklady za služby s nájmom spojené a sú nedoplatkom a Nájomca je povinný ich najneskôr do 30 dní od doručenia takéhoto oznámenia zaplatiť.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté Nájomné a Náklady za služby s nájmom spojené mesačne, vždy najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca, na číslo účtu vedeného v štátnej pokladnici, číslo účtu 7000393686/8180, VS 51 744 422.
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.
 - 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 ak škodu spôsobil vlastným pričinením a to výlučne na svoje náklady a škodu spôsobenú vlastným pričinením 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 poisťnej zmluvy. V prípade poskytnutia plnenia Prenajímateľovi ako Správcom predmetu nájmu, prípade 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 poverí oprávnenú osobu, ktorá môže požadovať prístup do Predmetu nájmu a vykonať kontrolu či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, výhradne za účasti Prenajímateľa, s výnimkou situácie kedy by mohlo dôjsť k poškodeniu predmetného majetku Prenajímateľa
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 ktoré neprekračujú čiastku 1700 € 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,
 - 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 poisťných vzťahov.
 - poistiť zodpovednosť za škodu ktorú spôsobil v súvislosti s užívaním Predmet 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,
 - neprenechať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa,
 - nezaťažovať Predmet nájmu nijakým záložným ani iným právom inej osoby,
 - riadne včas platiť Nájomné a Náklady za služby s nájmom spojené,
 - udržiavať čistotu v Predmete nájmu,
 - po skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu do 15 dní Prenajímateľovi protokolom o odovzdaní Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. 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.

6. 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.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade vykonania akejkoľvek zmeny Predmetu nájmu (napr. investícia, rekonštrukcia, modernizácia...) 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.
8. 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.
9. 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 a odstúpenie od Zmluvy

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. Výpoveďou môžu Zmluvné strany ukončiť nájom podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
4. 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 nevykonal.
 - b) nastanú iné skutočnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak sa Predmet nájmu ako celok stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
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 pričom je Prenajímateľ povinný o tejto okolnosti informovať Nájomcu v dostatočnom predstihu a poskytnúť Predmet nájmu Nájomcovi na čas potrebný k nájdenu náhrady, no nie však dlhší ako 3 mesiace od písomného oznámenia Nájomcovi,
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - c) Nájomca mešká s úhradou Nájomného viac ako 30 dní,
 - d) Nájomca realizuje stavebné úpravy 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.

V týchto prípadoch sa Zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle Prenajímateľa bude doručený Nájomcovi.

- 7. Možnosť odstúpenia od Zmluvy niektorou zo Zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok VI

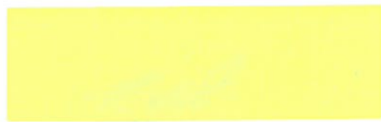
Záverečné ustanovenia

- 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 oboznámia, 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 zaväzujú 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 náčrt) a príloha č. 2 (Náklady za služby s nájmom spojené),
10. Súčasťou preberacieho protokolu bude protokol s opisom a fotografiami stavu jednotlivých častí Predmetu nájmu, hnutelných vecí a meračov spotreby.

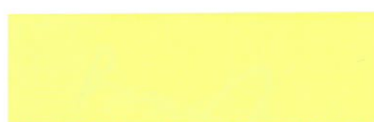
V Lučenci dňa 18. 11. 2019

V LC dňa 18. 11. 2019



Prenajímateľ

Stredná odborná škola
hotelových služieb a dopravy
Zvolenská cesta 83 .1.
984 01 Lučenec
IČO: 37890221 DIČ: 2021683906



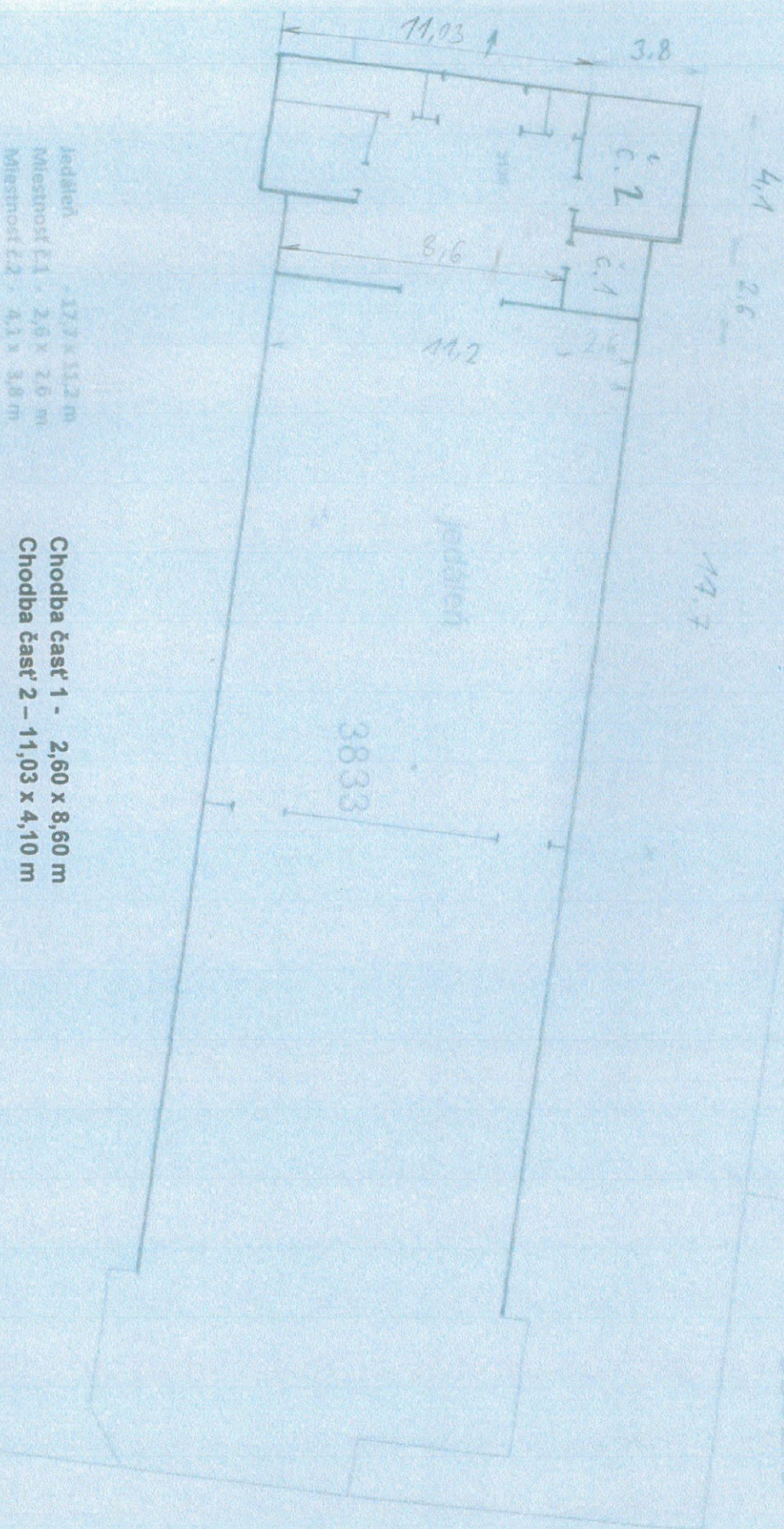
Nájomca

Kalulácia energetických nákladov na budovu na p.č. 3833

ENERGIA	Ročné náklady na plochu 288,16m ² v €	Mesačné náklady na plochu 288,16m ² €
elk. energia	642,60	53,55
plyn	1 213,15	101,10
vodné stočné	633,95	52,83
SPOLU	2 489,70	207,48

Príloha č. 1

ŠKOLSKÁ JEDÁLEŇ – PÁNDLYHO P. Ě. 3833 K. IČ LUČENEC



Jedáleň 17,7 x 11,2 m
Miestnosť 1 2,6 x 7,6 m
Miestnosť 2 4,1 x 3,8 m

Chodba časť 1 - 2,60 x 8,60 m
Chodba časť 2 - 11,03 x 4,10 m