

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Číslo zmluvy prenajímateľa: 1/2022

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ:

Stredná odborná škola obchodu a služieb

so sídlom: M. R. Štefánika 8, 963 01 Krupina,

IČO: 00 159 352

DIČ: 2021152287

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK03 8180 0000 0070 0039 3221

štatutárny orgán: Mgr. Anna Borbuliaková, riaditeľka

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Mesto Krupina

so sídlom: Svätotrojičné námestie 4/4, 963 01 Krupina

IČO: 00 320056

DIČ: 2021152540

bankové spojenie: VÚB a.s. Zvolen, pobočka Krupina

IBAN: SK24 0200 0000 0000 2002 0412

štatutárny orgán: Ing. Radoslav Vazan, primátor

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len ako „Zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve BBSK, a to:
 - stavby - budovy s príslušenstvom súp. č. 888 nachádzajúcej sa na pozemku KN-C sparc. č. 447,
 - pozemku KN-C sparc. č. 447, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 352 m²,
 - pozemku KN-C s parc. č. 448/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 603 m²,nachádzajúcich sa v k. ú. Krupina, obec Krupina, okres Krupina, zapísaných na LV č. 2319 vedený Okresným úradom Krupina katastrálnym odborom, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti: 1/1 (ďalej len „Predmet nájmu“).

Článok II.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Po vzájomnej dohode Zmluvných strán v súlade s Uznesením Zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. 777/2022 bod A.2. zo dňa 5. mája 2022 nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve prenajímateľa je predmet tejto zmluvy stanovený nasledovne:

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu od Prenajímateľa do dočasného užívania prijať,

užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške dohodnutej v tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať **výlučne za účelom poskytovania priestorov zo strany Mesta Krupina pre potreby utečencov z Ukrajiny, zariadenia detského centra pre deti z Ukrajiny, zariadenia jednej triedy k rozšíreniu kapacity Materskej školy na Malinovského ulici v Krupine a súčasne na voľnočasové aktivity pre deti a mládež v meste Krupina.**
3. Nájomca týmto vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy riadne oboznámil so stavom Predmetu nájmu, tento stav je mu dobre známy a Predmet nájmu v tomto stave preberie do nájmu. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľom a jeho prebratí Nájomcom bude vyhotovený a podpísaný osobitný protokol v termíne do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je vlastníctvom Banskobystrického samosprávneho kraja. Prenajímateľ je jeho správcom a je oprávnený s ním zmluvne nakladať. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviazu žiadne dlhy, záložné práva, predkupné práva, žiadne iné práva tretích osôb a vecné bremená okrem vyznačeného vecného bremena zriadeného podľa § 11 odst. 1 ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. na priznanie práva uloženia a následnej údržby inžinierskej siete.
5. Nájom je prípadom hodným osobitného zreteľa v zmysle 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Prípad hodný osobitného zreteľa je v súlade s Uznesením Zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. 777/2022 bod A.2. zo dňa 5. mája 2022 odôvodnený nasledovnými skutočnosťami:
 - ide o nájom majetku pre mesto Krupina na verejno-prospešné účely, a to za účelom poskytovania priestorov zo strany mesta pre potreby utečencov z Ukrajiny, za účelom zriadenia detského centra pre deti z Ukrajiny, za účelom zriadenia jednej triedy k rozšíreniu kapacity Materskej školy na Malinovského ulici v Krupine a súčasne za účelom poskytnutia majetku do nájmu na voľnočasové aktivity pre deti a mládež v meste Krupina.
6. Nájomca sa zaväzuje počas celej doby nájmu v rámci všetkých svojich činností na Predmete nájmu všetky uvedené skutočnosti v celom rozsahu rešpektovať.

Článok. III.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca za užívanie celého Predmetu nájmu uhradí prenajímateľovi nájomné vo výške **1,00 Eur** (slovom: jedno euro) a to v tejto výške jednorazovo za celú dobu nájmu (ďalej len „nájomné“).
2. Výška nájomného uvedená v odseku 1 tohto článku tejto zmluvy bola schválená Uznesením Zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. 777/2022 bod A.2. zo dňa 5. mája 2022.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi nájomné do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na bankový účet

Prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy, s uvedením variabilného symbolu 1593522022. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet Prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to do 31.12.2022** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je nájom možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou oboch Zmluvných strán,
 - b) splynutím záväzku v zmysle § 584 Občianskeho zákonníka (splynutie nájomcu v osobe vlastníka predmetu nájmu),
 - c) písomnou výpoveďou:
 - písomnou výpoveďou Prenajímateľa v prípade, ak
 - i. Nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako tri (3) mesiace,
 - ii. Nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - iii. Nájomca prenechal Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, (uvedené neplatí pre MŠ a školské zariadenia v Krupine)
 - iv. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom podľa článku II. odsek 3. tejto Zmluvy,
 - v. Nájomca poruší povinnosti uvedené v článku V. tejto zmluvy,
 - vi. ak nastanú iné skutočnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu, zamietnutie návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu pre nedostatok majetku rozhodnutím súdu, vstup Nájomcu do likvidácie), - písomnou výpoveďou Nájomcu v prípade, ak:
 - i. Predmet nájmu prestane byť bez zavinenia Nájomcu spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa článku II. odsek 3. tejto zmluvy,
 - na strane nájomcu odpadne potreba a účel za ktorým tento nájom uzatvára,
 - d) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa, ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu alebo ak trpí užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane. Podmienkou na uplatnenie práva výpovede zo strany Prenajímateľa je, že pred vypovedaním tejto zmluvy Prenajímateľ písomne vyzval Nájomcu k odstráneniu stavu porušovania v určenej lehote minimálne tridsať (30) kalendárnych dní a Nájomca tento stav porušovania neodstránil.
4. V prípade ukončenia nájmu je Nájomca povinný Prenajímateľovi odovzdať Predmet nájmu do 10 dní odo dňa ukončenia nájmu v rovnakom stave, v akom Predmet nájmu protokolárne prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. V tomto termíne Zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca mesačne uhradí zálohovú platbu **vo výške 840,- eur**, ktorá bola stanovená kalkuláciou predpokladanej výšky nákladov spojených s užívaním budovy a s prihliadnutím na nárast cien a energií (viď.: príloha č. 1 tejto Nájomnej zmluvy). Nájomca vyrovná finančný rozdiel pri ukončení nájomného vzťahu na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa podľa skutočne spotrebovaných energií. Prenajímateľ doručí uvedenú faktúru nájomcovi najneskôr do 60 dní od ukončenia nájomného vzťahu, pričom súčasťou príloh vyúčtovania budú priložené vyúčtovacie faktúry od dodávateľov energií, ktoré budú slúžiť k výpočtu podielu úhrad za spotrebu energií medzi prenájomateľom a nájomcom. Odvoz a likvidáciu akéhokoľvek odpadu vyprodukovaného Nájomcom pri prevádzkovaní Predmetu nájmu, dezinfekciu a deratizáciu, služby za internet, telefón a všetky ostatné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu si zabezpečí Nájomca sám.
2. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca je povinný s Predmetom nájmu zaobchádzať s primeranou starostlivosťou, predchádzať jeho poškodeniu, resp. zničeniu. Nájomca sa súčasne zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať údržbu Predmetu nájmu počas celej doby nájmu.
3. Nájomca je oprávnený investovať do kúpyhnutelného majetku, technického zariadenia a iného vybavenia potrebného k užívaniu Predmetu nájmu na vlastné náklady, pričom pri ukončení nájmu zostanú vo vlastníctve Nájomcu.
4. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel nájmu uvedený v článku II. odsek 2 tejto zmluvy.
5. Akékoľvek stavebné úpravy na Predmete nájmu môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného oprávnenia na ich vykonanie.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe, uvedené neplatí pre MŠ a školské zariadenia v Krupine.
7. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti.
8. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve, a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ust. § 415 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a požiarnej ochrany na Predmete nájmu.
9. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu zaťažovať, založiť alebo akýmkoľvek iným spôsobom obmedziť vlastnícke právo Prenajímateľa.

10. Nájomca sa zaväzuje znášať v celom rozsahu prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi resp. jeho zástupcom na požiadanie prístup k Predmetu nájmu za účelom jeho kontroly a preverenia dodržiavania zmluvných podmienok nájmu Nájomcom.
12. Nájomca je povinný v prípade vzniku havarijného stavu alebo inej mimoriadnej udalosti poskytnúť Prenajímateľovi bezodkladnú súčinnosť za účelom zabezpečenia vstupu Prenajímateľa do Predmetu nájmu.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca počas celej doby nájmu zabezpečí v Predmete nájmu na vlastné náklady úlohy ochrany pred požiarom podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii (napr. vypracovať dokumentáciu ochrany pred požiarom) ako aj plnenie úloh na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
14. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať na vlastné náklady opatrenia civilnej ochrany v súlade a v rozsahu určenom zákonom č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
15. Prenajímateľ pri odovzdávaní predmetu nájmu nájomcovi predloží kópie platných revízných správ na elektroinštaláciu, elektrické zariadenia a bleskozvody. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady ďalšie dokumenty nevyhnutné k prevádzke predmetu nájmu na dohodnutú činnosť a dobu účinnosti zmluvy.
16. Nájomca je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

ČI. VI.

Záverečné ustanovenia

1. 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.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo Zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť

ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch(4) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom dva (2) rovnopisy sú určené pre Prenajímateľa a dva (2) rovnopisy sú určené pre Nájomcu.
6. Obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvná strana, ktorá sa rozhodla doručiť svoj písomný prejav vôle druhej Zmluvnej strane, je povinná odovzdať svoj písomný prejav vôle druhej Zmluvnej strane alebo zaslať svoj písomný prejav vôle na adresu sídla druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že Zmluvná strana doporučenú poštovú zásielku od druhej Zmluvnej strany z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím troch dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorej bola zásielka určená a odoslaná.
8. 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).
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, túto zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany týmto zároveň vyhlasujú, že osoby, ktoré ich pri uzatváraní tejto zmluvy, vrátane jej podpisu zastupujú, sú oprávnené konať v mene Zmluvných strán bez akéhokoľvek obmedzenia.
10. Prílohou tejto zmluvy je:
Príloha č. 2: Uznesenie Zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. 777/2022 bod A.2. zo dňa 5. mája 2022 – vo fotokópii

Prenajímateľ:

V Krupinedňa
Stredná odborná škola
obchodu a služieb
M. R. Štefánika 1
018 01 Krupina

Stredná odborná škola obchodu a služieb
Mgr. Anna Borbuláková, riaditeľka

Nájomca:

V Krupinedňa 16. 5. 2022

Mesto Krupina
Ing. Radoslav Vazan, primátor