

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

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajíateľ: Stredná odborná škola
 Sídlo: Generála Viesta 6, 050 01 Revúca
 Zastúpený: Ing. František Lukáš, riaditeľ školy
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 Číslo účtu: 7000393651/8180
 IBAN: SK33 8180 0000 0070 0039 3651
 IČO: 37890182
 IČ DPH: SK2021682608
 (ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**
 Sídlo: Pribinova 2
 812 72 Bratislava
 V zastúpení: Mgr. Ján Lazar, štátny tajomník Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, na základe plnomocenstva č.: SL-OPS-2021/001914-079
 zo dňa 07.04.2021
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
 IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
 IČO: 00151866
 Adresa na doručovanie: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
 Centrum podpory Banská Bystrica
 Ul. 9.Mája č.1
 974 86 Banská Bystrica
 (ďalej len „nájomca“)

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja na základe Protokolu zo dňa 8.3.2007 o zverení majetku Banskobystrického samosprávneho kraja do správy. Prenajíateľ je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, budovou nachádzajúcou sa na ul. Komenského č.40 v Revúcej, so súpisným číslom 1237, nachádzajúcej sa na parcele registra „C“ č.1908/268, v katastrálnom území Revúca, obec Revúca, okres Revúca, zapísanej

Okresným úradom Revúca, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 2480 (ďalej len „budova“). Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedenej budove nájomcovi do nájmu v súlade so súhlasným stanoviskom predsedu Banskobystrického samosprávneho kraja zo dňa 03.08.2020, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

2. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu za odplatu a za podmienok dohodnutých touto zmluvou nebytové priestory o celkovej ploche **1446,21 m²**, z toho kancelárske priestory o výmere **1343,03 m²** a skladovacie priestory o výmere **103,18 m²** umiestnené v budove (ďalej len „predmet nájmu“) nasledovne:

- na prízemí 513,72 m² a to:

- č. 30 skladovacie priestory o výmere **14,30 m²**
- č. 31 kancelária o výmere **16,04 m²**
- č. 32 kancelária o výmere **15,60 m²**
- č.41 a č.42 skladovacie priestory o výmere **31,84 m²**
- č.44 skladovacie priestory o výmere **20,65 m²**
- č.53 skladovacie priestory o výmere **7,87 m²**
- č.54 skladovacie priestory o výmere **7,87 m²**
- č.55 skladovacie priestory o výmere **20,65 m²**
- č.11,č.12,č.45 kancelárie KAMO o výmere **378,90 m²**

- na prvom poschodí 184,12 m² a to:

- č.104 kancelárie 104 A a 104 B o výmere **45,36 m²**
- č.108 kancelárie 108 A a 108 B o výmere **45,36 m²**
- č.109 kancelárie 109 A a 109 B o výmere **45,36 m²**
- č.110 kancelária o výmere **48,04 m²**

- na druhom poschodí 316,21 m² a to:

- č.202 kancelária s príslušenstvom o výmere **22,55 m²**
- č.203 kancelária s príslušenstvom o výmere **18,82 m²**
- č.204 kancelárie 204 A a 204 B o výmere **45,36 m²**
- č.205 kancelárie 205 A a 205 B o výmere **45,36 m²**
- č.207 kancelárie 207 A a 207 B o výmere **45,36 m²**
- č.208 kancelárie 208 A a 208 B o výmere **45,36 m²**
- č.209 kancelárie 209 A a 209 B o výmere **45,36 m²**
- č.210 kancelária o výmere **48,04 m²**

- na treťom poschodí 225,49 m² a to:

- č.302 kancelária o výmere **22,55 m²**
- č.303 kancelária o výmere **18,82 m²**
- č.307 kancelárie 307 A a 307 B o výmere **45,36 m²**
- č.308 kancelárie 308 A a 308 B o výmere **45,36 m²**
- č.309 kancelárie 309 A a 309 B o výmere **45,36 m²**
- č.310 kancelária o výmere **48,04 m²**

- na štvrtom poschodí 206,67 m² a to:
- č.402 kancelária s príslušenstvom o výmere 22,55 m²
- č.407 kancelárie 407 A a 407 B s príslušenstvom o výmere 45,36 m²
- č.408 kancelárie 408 A a 408 B s príslušenstvom o výmere 45,36 m²
- č.409 kancelárie 409 A a 409 B s príslušenstvom o výmere 45,36 m²
- č.410 kancelária o výmere 48,04 m².

Čl. III

Účel nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu ako dočasne nevyužívaný majetok na užívanie pre administratívne účely a činnosti Okresného úradu Rimavská Sobota a Okresného úradu Revúca. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom, ktorý je v zmluve dohodnutý. Dohodnutý účel nájmu nemožno meniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. IV

Nájomné a služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného na základe Obchodnej verejnej súťaže za 1m² vo výške **28,00 eur/1m²/rok za kancelárske priestory** čo predstavuje ročný nájom **37 604,84 eur** a vo výške **14,00 eur/1m²/rok za skladovacie priestory**, čo predstavuje ročný nájom **1 444,52 eur**. **Ročné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje sumu 39 049,36 eur** (slovom: tridsaťdeväťtisícštyridsaťdeväť eur a tridsaťšesť centov). **Mesačný nájom je vo výške 3 254,11 eur** (slovom: tritisícdvestopäťdesiatštyri eur a jedenásť centov). Nájomné je oslobodené od DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný uhradiť mesačné nájomné v sume **3 254,11 eur** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do tridsať (30) dní odo dňa jej vystavenia; prenajímateľ je povinný nájomcovi preukázateľne doručiť faktúru najneskôr do 7 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Náklady na služby spojené s predmetom nájmom uhradza nájomca nasledovne:
 - Elektrická energia: 920,00 €
 - Voda: 224,79 €
 - Teplo: 1.305,42 €
 - Ostatné služby:..... 2.928,12€ (služby spojené s prevádzkou a údržbou budovy – upratovanie kancelárskych a spoločných priestorov, separácia v vývoz odpadu, revízie a servis výťahů, zimná údržba).
 Nájomca je povinný uhradiť za služby spojené s nájmom mesačne sumu 5378,33 € na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do tridsať (30) dní odo dňa jej vystavenia; prenajímateľ je povinný nájomcovi preukázateľne doručiť faktúru najneskôr do 7 dní odo dňa jej vystavenia. Nájomca nie je platiteľ DPH a Prenajímateľ si ďalej uplatní DPH v zmysle platných právnych predpisov.
4. Účinnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 8/2015 zo dňa 02.10.2015 uzavretej medzi zmluvnými stranami skončila dňom 30.09.2020 a z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom bez uzatvoreného zmluvného vzťahu za obdobie od 01.10.2020 do účinnosti tejto

zmluvy prináleží prenajímateľovi úhrada alikvotnej čiastky prevádzkových nákladov špecifikovaných v Čl. IV tejto zmluvy.

5. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne podľa skutočnej spotreby, a to do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka. Skutočná výška platieb za dodávku služieb spojených s nájmom bude stanovená na základe vyúčtovania, podľa faktúr vystavených dodávateľmi jednotlivých služieb prenajímateľovi. Vzniknutý nedoplatok uhradí nájomca prenajímateľovi na základe vyúčtovacej faktúry, v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi, resp. prenajímateľ uhradí nájomcovi v rovnakej lehote vzniknutý preplatok na základe dobropisu.
6. V prípade omeškania s plnením podľa tohto článku zmluvy si môže oprávnená zmluvná strana uplatniť voči povinnej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške podľa § 3 a §4 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Faktúry vystavené prenajímateľom, musia byť vyhotovené v súlade s ustanoveniami zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a v súlade s touto zmluvou. V opačnom prípade je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na opravu, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry a nová tridsaťdňová (30) lehota splatnosti faktúry začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.

Čl. V

Doba trvania nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet zmluvy špecifikovaný v Čl. II tejto zmluvy na dobu určitú, a to odo dňa jej účinnosti na päť (5) rokov.

Čl. VI

Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na základe písomného odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný uhrádzať vzniknuté náklady spojené s drobnou opravou vecí a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu jednorázovo do výšky 50,- eur vrátane DPH. Zoznam týchto drobných opráv je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
3. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu BBSK.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi do predmetu nájmu pre účely kontroly, a to najmenej 2x do roka z dôvodu prehliadky ich stavu, a to len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.

5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a hygienické predpisy svojich zamestnancov, ako aj iných osôb zdržiavajúcich sa na jeho pracoviskách s vedomím nájomcu v zmysle platných predpisov. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu.
6. Je zakázané v predmete nájmu používať elektrické ohrievače alebo elektrické spotrebiče, na ktorých používanie nedal prenajímateľ súhlas.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že budova, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, je poistená pre prípad vzniku škôd v dôsledku požiaru, živelného nebezpečenstva, poškodenia vodovodu, blesku a lúpeže.
8. Nájomca si majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu poistí na vlastné náklady.
9. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu na užívanie inej právnickej ani fyzickej osobe, ani ho dať do výpožičky, nájmu a podnájmu. Nájomca nemá prednostné právo kúpy.
10. Nájomca môže užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto zmluvou.
11. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením resp. zničením.
12. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave sa zaväzuje ich udržiavať po celú dobu trvania nájmu.
13. Prenajímateľ je povinný vykonávať všetky opravy a údržbu predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv podľa ods. 1 tohto článku zmluvy, na základe oznámenia nájomcu bez zbytočného odkladu.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť:
 - a) uplynutím doby platnosti zmluvy,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - d) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán, pričom odstúpenie je účinné 30. dňom od jeho doručenia druhej zmluvnej strane na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade nájomcu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako adresa na doručovanie.
2. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch:
 - a) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nemôže bez vlastného zavinenia užívať predmet nájmu po dobu dlhšiu ako po sebe nasledujúce 4 kalendárne týždne.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade nájomcu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako adresa na doručovanie.
5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu

nájmu bude vyhotovený protokol, ktorý potvrdia svojimi podpismi zástupcovia oboch zmluvných strán.

Čl. IX **Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany, a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od tejto zmluvy odstúpiť.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne, poštou, kuriérskou službou alebo e-mailom. Písomnosti doručované poštou a kuriérskou službou sa doručujú na adresu sídla zmluvných strán, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne informovať druhú zmluvnú stranu o akejkoľvek zmene adresy, e-mailu, alebo kontaktných údajov. Písomnosti doručované osobne sa považujú za doručené v deň ich prevzatia, alebo dňom kedy adresát odoprel prevziať zásielku. Písomnosti doručované poštou alebo kuriérskou službou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky adresátom, alebo v deň keď sa zásielka vrátila odosielateľovi späť ako nedoručená. Písomnosti doručované prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní na emailovú adresu druhej zmluvnej strany.
6. Na doručovanie písomností týkajúcich sa vzniku, zmeny alebo zániku zmluvy, akéhokoľvek porušenia zmluvy, na doručovanie faktúr alebo účtovných dokladov (vrátane ich príloh), sa nepoužije e-mail.
7. Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami týkajúca sa tejto zmluvy bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh.

Čl. IX **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu a svojim podpisom si dávajú súhlas na zverejnenie tejto zmluvy v plnom rozsahu.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
Príloha č. 1: Vecné vymedzenie drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním
Príloha č. 2: Stanovisko Predsedu Banskobystrického samosprávneho kraja
Ing. Jána Luntera s uzatvorením zmluvy na 5 rokov.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom, ktorý je výrazom ich vážnej slobodnej vôle, zbavenej omylu.

V Revúcej, dňa: 15. 4. 2021

V Bratislave, dňa: 12. 07. 2021

Za prenajímateľa:

Stredná odborná škola
Generála Viesta č.6
050 01 Revúca
IČO: 3729972 IČ DPH: SK2021062008



Za nájomcu:

