

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1218/2022/ODDIP

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

Prenajímateľ: GALLO Krupina s.r.o.
sídlo: Prostredná 252/1, 963 01 Krupina
IČO: 44 884 826
DIČ: 2022867440
bankové spojenie: VÚB
č. účtu: [REDACTED]
zastúpený: Rastislav Kohút
(ďalej len „Prenajímateľ“)

A

Nájomca: Banskobystrický samosprávny kraj
sídlo: Nám. SNP č. 23, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 37 828 100
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: [REDACTED]
zastúpený: Ing. Ján Lunter, predseda
(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom aj ako „Zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovného majetku: nebytové priestory o celkovej výmere 23 m², budovy súp. č. 252 postavené na parc. registra „C“ č. 686 (ďalej len „Budova“) nachádzajúci sa v k.ú. Krupina, obec Krupina, okres Krupina, zapísaný na liste vlastníctva č. 1283, vedený Okresným úradom Krupina katastrálnym odborom.
2. S účinnosťou odo Dňa začatia nájmu až do skončenia Doby nájmu Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v tejto Zmluve: nebytové kancelárske priestory nachádzajúce sa na prízemí Budovy o výmere 347m² („Predmet nájmu“). Pôdorys Predmetu nájmu je pripojený ako Príloha č. 1 tejto Zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. 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.
4. Okrem Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený spolu s ostatnými nájomcami Budovy užívať aj spoločné priestory, spoločné zariadenia a prísľušenstvo Budovy a Pozemky na parkovanie v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu od Prenajímateľa preberá a zaväzuje sa ho užívať za účelom napĺňania cieľov a plnenia úloh v rámci implementácie projektu „Posilnenie regionálneho riadenia v oblasti odborného vzdelávania a prípravy smerom k zlepšeniu kvality, atraktivity a vyššej orientácii na trh práce v Banskobystrickom kraji“. Predmet nájmu (nebytové priestory) bude Nájomca užívať výlučne na administratívne účely a súvisiace činnosti (napr. pracovné stretnutia, porady, školenia a pod.) ako kancelárske priestory Regionálneho centra kariéry.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú od 1.5.2022 (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“) do 31.12.2023 (na dobu 20 mesiacov).

Čl. IV. Nájomné, spôsob jeho úhrady a náklady na službu spojené s užívaním Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie Predmetu nájmu je vo výške 235,- Euro /slovom: dvestotridsaťpäť euro/ a spolu s paušálnymi náhradami za plnenia definované v ods. 3 tohto článku, predstavuje celkovo sumu **335,-Euro /mesiac**, (slovom: tristotridsaťpäť euro/mesiac) (ďalej len „Nájomné“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi uhrádzať Nájomné spolu s paušálnymi náhradami mesačne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, s uvedením variabilného symbolu – čísla Zmluvy, do posledného kalendárneho dňa príslušného mesiaca. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený v tvare IBAN v záhlaví tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v Nájomnom sú zahrnuté aj paušálne náhrady vo výške 100,- € / mesačne (slovom: jedensto eur) ktoré v sebe zahŕňajú úhrady za dodávku tepla, elektrickej energie, pitnej vody, vodného, stočného, zrážkovej vody a na iné poskytnuté služby súvisiace s nájmom podľa tejto Zmluvy. Dohodnuté Nájomné spolu s paušálnymi náhradami je teda sumou konečnou dohodnutou zmluvnými stranami za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom a Prenajímateľ nemá nárok si voči Nájomcovi uplatňovať akékoľvek iné dodatočné náklady ani úhradu prípadných nedoplatkov vzniknutých v dôsledku odberu energií a iných médií.

Čl. V. Stav, opravy a údržby Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, v akom sa nachádza a s týmto stavom Nájomca súhlasí. Do stavu spôsobilého na požadované užívanie uvedie Predmet nájmu Nájomca, najmä zabezpečením kancelárskeho nábytku a výpočtovej techniky.
2. Nájomca je povinný po dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou, starať sa o Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Prenajímateľ je počas celej doby nájmu povinný zabezpečovať na svoje náklady základnú údržbu Predmetu nájmu a Prenajímateľ sa zaväzuje výlučne na svoje náklady zabezpečovať odstránenie akejkoľvek poruchy a poškodenia vzniknutej na Predmete nájmu, ktoré svojou činnosťou nespôsobil Nájomca.
4. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v súvislosti s aktivitou, ktorú bude Nájomca vykonávať na Predmete nájmu. Nájomca zodpovedá aj za škody, ktoré na Predmete nájmu spôsobili osoby Nájomcovi blízke, alebo osoby majúce s Nájomcom pracovnoprávny, obchodný, alebo iný vzťah, prípadne tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu s Nájomcovým dovolením, alebo vedomím.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do Predmetu nájmu.

Čl. VI. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je jeho vlastníctvom a je oprávnený s ním zmluvne nakladať. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená, predkupné práva a ani žiadne iné práva tretích osôb.

2. **Nájomca** týmto vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto Zmluvy riadne oboznámil so stavom Predmetu nájmu, tento stav mu je dobre známy, Predmet nájmu je v stave v akom sa nachádza, Nájomca si nevyhradzuje žiadne osobitné vlastnosti Predmetu nájmu a Predmet nájmu v tomto stave od Prenajímateľa preberá do dočasného užívania.
3. **Prenajímateľ** sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
4. **Nájomca** je povinný umožniť Prenajímateľovi v priebehu trvania Doby nájmu vykonať odbornú prehliadku Predmetu nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Budovy a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky avšak bez akýchkoľvek neprimeraných zásahov do prevádzky Nájomcu. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi predpokladaný čas kontroly vopred. Nájomca je povinný zabezpečiť, že Prenajímateľ má možnosť vstúpiť do Predmetu nájmu bezodkladne v prípade nebezpečenstva, a to i bez prítomnosti Nájomcu, pričom Nájomca bude v každom prípade, aj následne, informovaný o takýchto vstupoch a ich dôvodoch.
5. **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.
6. **Prenajímateľ** zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
7. **Nájomca** je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v Budove v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
8. **Nájomca** je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu.
9. **Nájomca** nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe (dať Predmet nájmu do podnájmu, prípadne výpožičky), tým nie je dotknuté právo Nájomcu umožniť do Predmetu nájmu prístup tretím osobám v súvislosti so zamýšľaným spôsobom užívania Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy (klienti centra integrovanej sociálno-zdravotnej starostlivosti). Nájomca nesmie Predmet nájmu scudziť, darovať, založiť, vypožičať, alebo akýmkoľvek iným spôsobom obmedziť vlastnícke právo Prenajímateľa.
10. **Prenajímateľ** zabezpečuje upratovanie spoločných priestorov budovy, upratovanie prenajatého priestoru si zabezpečuje **Nájomca** sám.
11. **Nájomca** v plnom rozsahu zodpovedá za majetok vnesený Nájomcom do Predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.
12. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu označiť vlastným logom, svojimi identifikačnými údajmi, údajmi o poskytovanej službe a otváracími hodinami, resp. prevádzkovou dobou, a to tak na vstupe do Predmetu nájmu ako i na hlavnom vchode do Budovy.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušený vstup do Budovy, a to i mimo prevádzkovej doby centra sociálnych služieb a na tieto účely poskytne Prenajímateľ Nájomcovi všetky potrebné kľúče od Budovy.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto Zmluvy,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to dňom uvedeným v takejto dohode,
 - c) výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa príslušných právnych predpisov.

Čl. VIII.

Odobvzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr ku Dňu začatia nájmu, o čom Zmluvné strany spíšu písomný Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na úpravu Predmetu nájmu na dohodnuté užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v lehote najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou. Zmluvné strany sú povinné o tejto skutočnosti spísať Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady demontovať zariadenia ním inštalované v Predmete nájmu a súčasne zodpovedajúco upraviť Predmet nájmu v miestach demontáže.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami všetkých Zmluvných strán 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. Predseda Banskobystrického samosprávneho kraja je oprávnený na uzatvorenie tejto Zmluvy a na branie nehnuteľného majetku do nájmu v zmysle Oddielu VI. Článok 23 odsek (2) a Oddielu IX. Článok 31 odsek (2) písm. l) Zásad hospodárenia s majetkom Banskobystrického samosprávneho kraja v znení Dodatkov č.1, č.2 k Zásadám hospodárenia s majetkom Banskobystrického samosprávneho kraja.
3. Každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. ich časť na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhých Zmluvných strán. V prípade porušenia tejto povinnosti, bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov, neplatná. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo Zmluvných strán, je iná Zmluvná strana oprávnená od Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od Zmluvy doručené druhej zmluvnej strane. Tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
4. 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.
5. Túto Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou jej Zmluvných strán formou podpísaných a očíslovaných dodatkov.
6. Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie Zmluvy stane neplatným, neúčinným, alebo nevykonateľným, ostatný obsah Zmluvy tým nie je dotknutý. Príslušné ustanovenie Zmluvy sa nahradí takým platným a účinným zákonným ustanovením, ktoré je mu svojím významom, obsahom a účelom najbližšie.
7. 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 reprodukovat' alebo podávať ich akýmkoľvek tretím neoprávneným osobám.

8. Zmluvné vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. Prenajímateľ je povinný strpieť výkon kontroly súvisiacej s touto Zmluvou kedykoľvek počas platnosti a účinnosti Zmluvy osobami oprávnenými kontrolu uskutočniť a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť. Oprávnené osoby sú najmä:
 - a) Útvar následnej finančnej kontroly a nimi poverené osoby,
 - b) Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky, príslušná správa finančnej kontroly, certifikačný orgán a nimi poverené osoby,
 - c) orgán auditu, jeho spolupracujúce orgány a nimi poverené osoby,
 - d) osoby prizvané orgánmi uvedenými v písm. a) až c) v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie,
 - e) Európska komisia, Európsky dvor audítorov a Európsky úrad pre boj proti podvodom (OLAF).
10. Európska komisia môže iniciovať kontrolu, audit a hodnotenie súvisiace s touto Zmluvou počas implementácie súvisiaceho projektu a počas obdobia piatich rokov odo dňa platby zostatku projektu. Kontroly, audity a hodnotenia Európskej komisie môžu byť vykonané buď priamo zamestnancami Európskej komisie alebo inými externými orgánmi oprávnenými vykonať kontrolu, audity a hodnotenie v jej mene. Za strpenie výkonu kontroly a poskytnutie súčinnosti pri výkone kontroly neprináleží Prenajímateľovi žiadna odmena, náhrada ani iné plnenie a je povinný ju strpieť a poskytnúť potrebnú súčinnosť, inak zodpovedá za v súvislosti s tým vzniknutú škodu.
11. Zmluva je vypracovaná v 3 vyhotoveniach, z ktorých 1 vyhotovenie dostane Prenajímateľ a 2 vyhotovenia Nájomca.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia, že bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich spôsobilosť a voľnosť uzatvoriť túto Zmluvu nie je nijako obmedzená a zároveň vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy a na znak súhlasu ju podpisujú.
13. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je pôdorys Predmetu nájmu (Príloha č. 1).

V, dňa

V, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Rastislav Kohút

.....
Ing. Ján Lunter, predseda