

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a s poukazom na § 3 ods. 4 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom
obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov

evidenčné č. Zmluvy Prenajímateľa: 1-11/2023

evidenčné č. Zmluvy Nájomcu: **160-4300/151ZNH/2023**

predmet zmluvy: **Prenájom ubytovacích priestorov počas ZÚC
2023/2024 – cestmajsterstvo Poprad – vysunuté
pracovisko Vernár – Pusté Pole**

PRENAJÍMATEĽ

Marta Oberhauserová

Sídlo:

Telgárt 447, 976 73 Telgárt

Právna forma:

samostatne zárobkovo činná osoba, zapísaná v Živnostenskom
registri OÚ Brezno, č. živ. reg.: 630-18770

IČO:

53 333 993

DIČ:

1045309221

Bankové spojenie:

IBAN:

Telefonický kontakt:

+421 918 444 322

E-mail:

kralovahola@gmail.com

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

NÁJOMCA

Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja

Sídlo:

Jesenná 14, 080 05 Prešov

Zastúpený:

Ing. Marcel Horváth, riaditeľ

Osoby oprávnené konať vo veciach

- zmluvných: Ing. Stanislav Harčarík, námestník riaditeľa pre prevádzku
Ing. Marcel Polomský, oblastný riaditeľ pre oblasť Poprad
- ekonomických: Mgr. Mária Ivanecká, vedúca úseku pre obchod a ekonomiku

Právna forma:

rozpočtová organizácia zriadená Prešovským samosprávnym
krajom zriaďovacou listinou zo dňa 07.10.2003 v znení jej
neskorších zmien a doplnení

IČO:

37 936 859

Bankové spojenie:

IBAN:

Telefonický kontakt:

+42151 75 63 700

E-mail:

sucpsk@sucpsk.sk

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: bytového domu, ktorá sa nachádza v katastrálnom území obce Telgárt, okres Brezno, súpisné č.: 447, orientačné č.: 1 , nachádzajúci sa na parcele registra C KN, parcelné číslo: 4087/3, druh pozemku: zastavaná plocha, zapísanej na LV č. 1802, vedenej OÚ Brezno, katastrálny odbor. Tento nebytový priestor sa nachádza na Pustom Poli č. 447, 976 73 Telgárt
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi časť bytového domu, a to na 1.podlaží, (ďalej len „**Predmet nájmu**“). Predmet nájmu pozostáva z:
 - a) miestností:
 - izba o výmere 20m²
 - izba o výmere 20m²
 - b) ostatné priestory:
 - WC a kúpeľňa o výmere 10 m²
 - chodba o výmere 6 m²
3. Celková výmera Predmetu nájmu predstavuje 56 m².
4. Prenajímateľ je povinný pre Nájomcu zabezpečiť:
 - Odvedenie odpadovej vody,
 - Dodanie elektrickej energie,
 - Dodanie pitnej vody,
 - Zabezpečenie odvozu a likvidácie komunálneho odpadu(ďalej ako „**SLUŽBY**“)
5. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom ubytovania dvoch jeho zamestnancov, ktorí pracujú na vysunutom pracovisku Vernár – Pusté Pole počas zimnej údržby ciest 2023/2024. Nájomca bude Predmet nájmu užívať ako nebytový priestor.
6. Predmetom tohto nájmu nie sú žiadne hnutelné veci.

Článok II.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a na základe výsledku verejného obstarávania dohodli, že Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu podľa Zmluvy uhrádzať Prenajímateľovi nájomné mesačne

vo výške **33,00 €/1 kalendárny deň (24 hodín)**, (slovom: tridsťtri eur). Zmluvné strany sa rovnako dohodli, že všetky Služby v zmysle článku I bod 4, spojené s nájomom sú zahrnuté v cene.

Maximálny limit ceny za nájom je 5.000,-€ bez DPH. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.

2. Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi mesačne nájomné bezhotovostným prevodom, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej riadneho doručenia Nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet Prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví Zmluvy. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, za ktoré Nájomca uhradil nájomné v zmysle tohto bodu, Prenajímateľ je povinný bezodkladne vrátiť pomernú časť z ceny nájomného uhradenú Nájomcom. Táto alikvotná čiastka sa bude rátať podľa doby skutočného nájmu v dňoch, pričom Prenajímateľ vystaví Nájomcovi dobropis na vrátenie alikvotnej čiastky.
3. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného, zaplatí Nájomca Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok III.

Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je povinný protokolárne odovzdať Predmet nájmu na základe písomného „*Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu*“. (ďalej len „**Protokol**“). Predmetom Protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi. Protokol podpíšu oprávnení zástupcovia Zmluvných strán.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre Predmet nájmu.
3. Po ukončení nájmu Nájomca odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie na základe Protokolu.

Článok IV.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa Zmluvy, Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Článku I. bod 4. Zmluvy.

2. 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. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu Predmetu nájmu. Nájomca je povinný potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby, neodkladne oznamovať Prenajímateľovi, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom určeným v Zmluve, a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ust. § 415 Občianskeho zákonníka 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 protipožiarnej ochrany na Predmete nájmu. V prípade, že Predmet nájmu v súvislosti s užívaním Nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je Nájomca povinný zabezpečiť Predmet nájmu v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez prechádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne stavebno-technické úpravy Predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na Predmete nájmu len v prípade, ak Prenajímateľ dal Nájomcovi predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť všetky náklady s tým súvisiace.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe, do výpožičky alebo do podnájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu Predmet nájmu uvoľniť. Uvoľnením Predmetu nájmu sa rozumie odchod všetkých osôb, ktoré užívali Predmet nájmu z Predmetu nájmu a odstránenie všetkých vecí vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu Nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti nim poverenej osoby za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním Predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Článok V.

Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho zo Zmluvy alebo z právnych predpisov SR.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku vnesenom Nájomcom do Predmetu nájmu s výnimkou prípadu, ak škoda vznikla porušením povinností Prenajímateľa, ktoré mu vyplývajú z tohto záväzkového vzťahu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Článok VI.

Trvanie zmluvy a doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú a trvá odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do 31.03.2024.** Doba nájmu začína plynúť odo dňa protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi a končí sa dňom protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu Prenajímateľom.

Článok VII.

Zmenové konania a zmeny zmluvy počas jej trvania

1. Zmluvu je možné meniť len písomne, a to pristúpením k zmene zmluvy, tzv. dodatkom, v súlade so zmluvnými podmienkami a prihliadnutím na § 18 ZVO.
2. Zmluvu možno zmeniť počas jej trvania len v týchto zmluvných prípadoch okrem prípadov predpokladaných ZVO):

Dopad na hodnotu predmetu zmluvy

- a) Pri rozšírení rozsahu predmetu zmluvy najmä s prihliadnutím na § 18 ods 3. písm.b) ZVO,

Dopad na lehotu

- b) pri okolnostiach, ktoré nezavinil svojím konaním/nekonaním Prenajímateľ, resp. niekto, za koho v zmysle podmienok zmluvy zodpovedá.
3. Okrem prípadov uvedených v predchádzajúcom bode, je možné pristúpiť k zmene zmluvy aj v prípadoch predpokladaných §18 ods. 1 písm. b) až písm. e) ZVO.
4. Rozšírenie alebo zúženie rozsahu predmetu zmluvy, alebo akákoľvek iná zmena Zmluvy, sa posudzujú ako zmeny Zmluvy z hľadiska vyjadrenia ich absolútnej hodnoty, a teda hodnotou všetkých zmien je absolútna hodnota všetkých zmien. V opodstatnených prípadoch môže dôjsť k vzájomnému započítaniu plusových a mínusových hodnôt

predmetu zmluvy v určitom rozsahu, ak by doplňujúce služby boli vzájomne zameniteľné s pôvodnými službami, ktoré sa vykonávať nebudú. Súhrnná hodnota týchto zmien, ktorá nastane rozšírením alebo zúžením rozsahu, nesmie prekročiť maximálne hodnoty stanovené § 18 ZVO a tieto zmeny nesmú mať charakter podstatnej zmeny v zmysle citovaného ustanovenia ZVO.

5. Zmluvné strany sa dohodli **na možnosti prerušenia doby trvania Zmluvy** podľa čl. VI bod 6.1 dohody, rešpektujúc pritom iba zákonný dôvod predpokladaný v § 374 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov. Pre účely Zmluvy to znamená, že ak existuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni jej v splnení povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by táto povinná osoba prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a zároveň, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala. Uvedené neplatí, ak povinná osoba bola s plnením záväzku v omeškaní a prekážka vznikla následne. Účinky vylučujúce zodpovednosť, vrátane prerušenia doby trvania Zmluvy sú obmedzené iba na dobu trvania prekážky, s ktorou sú tieto účinky spojené.
6. Povinná strana, podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, je povinná bezodkladne (najneskôr však **päť (5) pracovných dní**) druhej strane písomne oznámiť a objektívne zdôvodniť všetky skutočnosti, nasvedčujúce tomu, že existuje prekážka, ktorá znemožňuje poskytnutie služby riadnym spôsobom. Povinná strana je zároveň povinná v rovnakej lehote podľa prvej vety oznámiť odpadnutie tejto prekážky.
7. Povinnosti Zmluvných strán po dobu trvania okolností podľa bodu 5 tohto článku dočasne spočívajú a pokračujú po odpadnutí tejto prekážky dňom oznámenia druhej Zmluvnej strane. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že mu nevzniká nárok na žiadne dodatočné finančné náklady, vyplývajúce z prerušenia doby trvania Zmluvy.

Článok VIII. Spôsob zániku zmluvy

1. Zmluva môže zaniknúť nasledovnými spôsobmi:
 - a) splnením, t. j. uplynutím doby trvania Zmluvy podľa čl. VI bod 1 Zmluvy,
 - b) písomnou dohodou,
 - c) odstúpením od Zmluvy Nájomcu,
 - d) **písomnou výpoveďou** s výpovednou dobou **tridsať (30) dní**, ktorá začne plynúť odo dňa jej preukázateľného doručenia druhej zmluvnej strane.
2. **Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy výlučne písomne**
 - a) z dôvodov ustanovených ZVO (§ 19),
 - b) ak je Prenajímateľ v omeškaní s poskytnutím Predmetu nájmu po dobu viac ako 30 kalendárnych dní,
 - c) ak je Prenajímateľ v omeškaní s plnením si povinností vyplývajúcich zo Zmluvy po dobu viac ako 20 kalendárnych dní,
 - d) ak Prenajímateľ postúpi alebo prevedie práva a povinnosti, vyplývajúce mu zo zmluvy, tretej osobe, v rozpore s podmienkami zmluvy,
 - e) ak Nájomca zistí, Prenajímateľ pri plnení svojich povinností koná v rozpore s dobrými mravmi (napr. ak sľúbi majetkový prospech inému),

- f) ak sa na majetok Prenajímateľa začalo konkurzné konanie na základe návrhu tretej osoby na vyhlásenie konkurzu a Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu v lehote najmenej siedmich (7) dní existenciu dôvodov na vyhlásenie konkurzu alebo zastavenie konkurzného konania pre nedostatok majetku hodnoverne nevyvráti,
 - g) ak bol na majetok Prenajímateľa samotným Prenajímateľom podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo návrh na povolenie reštrukturalizácie, alebo ak návrh na povolenie reštrukturalizácie bol podaný treťou osobou so súhlasom Prenajímateľa,
 - h) ak vznikne reálna hrozba konkurzu na majetok Prenajímateľa alebo oprávnená hrozba reštrukturalizácie Prenajímateľa na žiadosť Nájomcu v lehote najmenej siedmich (7) dní existenciu reálnej hrozby konkurzu alebo reštrukturalizácie hodnoverne nevyvráti,
 - i) ak Prenajímateľ stratí oprávnenia vyžadované príslušnými právnymi predpismi na činnosti, na základe ktorých je Poskytovateľ oprávnený dodávať služby podľa Zmluvy,
 - j) ak Prenajímateľ vstúpi do likvidácie,
 - k) ak bol na Prenajímateľa vyhlásený bankrot alebo sa stal platobne neschopným a Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu v lehote najmenej siedmich (7) dní existenciu tohto dôvodu nevyvráti.
3. V prípade spôsobu zániku Zmluvy na základe písomnej dohody Zmluvných strán, Zmluva zaniká dňom uvedeným v dohode, v ktorej zmluvné strany upravia vysporiadanie vzájomných nárok vzniknutých na základe Zmluvy, resp. nároky, vzniknuté z porušenia povinností podľa Zmluvy.
4. **Odstúpenie od Zmluvy musí byť preukázateľne doručené Prenajímateľovi a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak sa nepovažuje za riadne odstúpenie s účinkami.** Odstúpením od Zmluvy sa zmluva ruší odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy Prenajímateľovi (tzv. účinky „ex nunc“).
5. **Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu, ak**
- a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom,
 - c) Nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v Predmete nájmu,
 - d) Bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - e) Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
6. **Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, ak**
- a) Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - b) Predmet nájmu sa stane, bez zavinenia Nájomcu, nespôsobilý na dohovorené užívanie,

Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok IX.

Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú vyslovene upravené Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR v platnom a účinnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Prenajímateľ je povinný bezodkladne nahlásiť Nájomcovi všetky zmeny o údajoch týkajúcich sa jeho identifikácie, t. j. zmeny sídla, bankového spojenia, predmetu činnosti a pod., ako aj vstup do likvidácie, príp. začatie konania podľa zák. č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, a to do 5 dní uskutočnenia zmeny
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výhradne na základe podmienok uvedených v § 18 ZVO výlučne písomnými dodatkami k Zmluve, odsúhlasenými a podpísanými zástupcami Zmluvných strán oprávnenými k podpisu Zmluvy. Písomný dodatok k Zmluve nie je potrebné vyhotoviť, ak dôjde k zmene identifikačných údajov Prenajímateľa za predpokladu, že Prenajímateľ dodrží podmienky uvedené v bode 2 tohto článku Zmluvy.
4. Prenajímateľ vyslovuje súhlas so spracovaním osobných údajov potrebných na realizáciu Zmluvy a súčasne vyhlasuje súhlas so zverejnením svojich údajov a údajov ním oprávnených fyzických osôb, vrátane osobných informácií podľa § 9 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií). Žiadna skutočnosť, obsiahnutá v ustanoveniach Zmluvy, nie je predmetom obchodného tajomstva, ani o povinnej mlčanlivosti, okrem skutočností Poskytovateľom vyslovene označených.
5. Žiadna zo Zmluvných strán nie je oprávnená, bez písomného súhlasu druhej strany, previesť svoje práva a záväzky na inú osobu.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky sporné veci zo Zmluvy alebo v závislosti s ňou budú riešiť predovšetkým obojstrannou dohodou, Ak to nebude možné, ani po vyčerpaní všetkých možností, je každá zmluvná strana oprávnená predložiť spornú vec k súdnemu prejednávaniu a rozhodnutiu príslušného súdu . Spor sa bude viesť a riešiť v slovenskom jazyku podľa platných predpisov Slovenskej republiky.
7. Všetky listiny, dokumenty a oznámenia vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky (ďalej len „písomností“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo e-mailom na adresy uvedené v záhlaví zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

8. Ak sa zistí neplatnosť, neúčinnosť alebo neúplnosť niektorého ustanovenia Zmluvy, nebude tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných jej ustanovení. Zmluvné strany písomnou dohodou nahradia toto ustanovenie takou úpravou zmluvného vzťahu, ktorý sa najviac priblíži k účelu a zámeru Zmluvy.
9. Zmluva nadobúda platnosť odo dňa jej podpísania oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinnosť nadobúda podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, t. j. dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Nájomcu.
10. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých Nájomca obdrží štyri (4) rovnopisy a Prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy. Každý z týchto šiestich rovnopisov má platnosť originálu.
11. Zmluvné strany, po oboznámení sa s obsahom Zmluvy vyhlasujú, že s ním súhlasia a potvrdzujú, že bola podpísaná na základe pravdivých údajov a nebola dohodnutá v tiesni, a i za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Telgárte , dňa: 26.10.2023

V Poprade , dňa: 27.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

v.i.
Marta Oberhauserová

v.i.
Ing. Marcel Polomský
oblasť riaditeľ oblasť Poprad

Zmluva nadobúda platnosť:27.10.2023.....

Zmluva nadobúda účinnosť:31.10.2023.....

Zmluva nadobúda bola zverejnená:30.10.2023.....