

**Rámcová nájomná zmluva
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov
v znení neskorších prepisov**

PRENAJÍMATEĽ:

Názov organizácie: **AKADÉMIA UMENÍ V BANSKEJ BYSTRICI**
Sídlo organizácie: Ul. J. Kollára 22
974 01 Banská Bystrica
zriadená zákonom NR SR č.156/1997 Z. z. o zriadení Akadémie umení v Banskej Bystrici
IČO: 31 094 970
DIČ: 2021283935
IČ DPH: SK2021283935
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
v zastúpení: doc. Mgr. art. Matúš Oľha, PhD., rektor AU BB
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno: **Hubbard College of Administration Košice, s.r.o.**
(ŠKOLA MANAŽMENTU L. RONA HUBBARDA)
Sídlo: Obchodná 4
040 11 Košice
IČO: 36 210 307
DIČ: 2020054201
IČ DPH: SK2020054201
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
v zastúpení: Ing. Ladislav Pavlík, jediný spoločník a konateľ
(ďalej len „**nájomca**“)
(prenajímateľ s nájomcom spolu ako „**zmluvné strany**“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov - budova súp. č.4002 na parcele číslo 179/1 k. ú. Banská Bystrica nachádzajúca sa na ul. J. Kollára č.22 v Banskej Bystrici a spoločenský dom súp. č. 3830 na parcele číslo 382/6 k. ú. Banská Bystrica nachádzajúca sa na ul. Horná č. 95 v Banskej Bystrici, pričom uvedené nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4272 pre k. ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, ktorý LV vedie Katastrálny úrad Banská Bystrica, Správa katastra Banská Bystrica.
2. Z uvedených nehnuteľností prenájomca prenájme podľa svojich možností nájomcovi nasledovné priestory:

- 2.1 kancelárske priestory – zasadačku (*d'alej ako „zasadačka“*) spolu so zariadením a s príslušenstvom, o výmere 93,50 m² nachádzajúcu sa v budove súp. č.4002 na ul. J. Kollára č. 22 v Banskej Bystrici, alebo
- 2.2 čítareň knižnice (*d'alej ako „čítareň“*) spolu so zariadením a s príslušenstvom o výmere 56,82 m² nachádzajúcu sa v spoločenskom dome súp. č. 3830 na ul. Horná 95 v Banskej Bystrici.
3. Prenajímateľ prenajme nájomcovi priestor zasadačky podľa ods. 2 bod 2.1 tejto Zmluvy, v prípade, že uvedená zasadačka bude v nájomcom požadovanom čase obsadená, prenajímateľ prenajme nájomcovi ako druhú alternatívu čítareň podľa ods. 2 bod. 2.2 Zmluvy (*uvedené priestory na prenájom - zasadačka ako aj čítareň d'alej len „predmet nájmu“*).
 4. Zariadením predmetu nájmu – zasadačky podľa ods. 2 bod 2.1 Zmluvy sú: vzácny klavír, stoly, stoličky, výtvarné diela atď. Príslušenstvom predmetu nájmu – zasadačky podľa ods. 2 bod 2.1 sú: sociálne zariadenia – WC, prístupové chodby.
 5. Zariadením predmetu nájmu – čítarne podľa ods. 2 bod 2.2 sú: stoly, stoličky, knižničné vitríny atď. Príslušenstvom predmetu nájmu – čítarne podľa ods. 2 bod 2.2 sú: sociálne zariadenia – WC, prístupové chodby.
 6. Predmetom tejto zmluvy je dojednanie rámcových podmienok nájmu predmetu nájmu za účelom uskutočňovania kurzov a školení, ktoré organizuje nájomca.
 7. Prenajímateľ prenajme nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve predmet nájmu na základe objednávky nájomcu, ktorú nájomca urobí vo forme: ústna, telefonická alebo faxová na v záhlaví uvedené kontaktné spojenia, resp. e-mailom na adresu: viragova@aku.sk , slavova@aku.sk V rámci objednávky nájomca špecifikuje najmä:
 - termín požadovaného nájmu,
 - dobu požadovaného nájmu,
 - predpokladaný počet účastníkov kurzu alebo školenia.
 8. Objednávku podľa predchádzajúceho bodu urobí nájomca min. 14 dní pred požadovaným nájmom predmetu nájmu.
 9. V prípade, že predmet nájmu – zasadačka je v nájomcom požadovanom čase neobsadená a v stave zodpovedajúcom naplneniu účelu tejto zmluvy, potvrdí prenajímateľ nájomcovi objednávku a to najneskôr dva pracovné dni po doručení objednávky s uvedením, že nájomcovi bude prenajatá zasadačka.
 10. V prípade, že predmet nájmu – zasadačka je v nájomcom požadovanom čase obsadená alebo v stave, v ktorom by nezodpovedala naplneniu účelu tejto zmluvy, potvrdí prenajímateľ nájomcovi objednávku a to najneskôr dva pracovné dni po doručení objednávky s uvedením, že nájomcovi bude prenajatá čítareň.
 11. V prípade, že zasadačka ako aj čítareň sú v rámci nájomcom požadovaného termínu obsadené alebo v stave, v ktorom by nezodpovedali naplneniu účelu tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný najneskôr dva pracovné dni po doručení objednávky oznámiť túto skutočnosť nájomcovi a navrhnúť iný vhodný termín.
 12. V prípade márneho uplynutia lehoty uvedenej v odseku 9, 10 alebo 11 sa má za to, že prenajímateľ objednávku akceptoval.

13. Nájomca vyhlasuje, že si priestory, ktoré sú predmetom nájmu prehliadol, že zodpovedajú popisu podľa predchádzajúcich odsekov a že sú spôsobilé a v stave na dohodnuté užívanie.

II.

Účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na základe objednávok nájomcu potvrdených prenajímateľom (čl. I ods. 9-11) časť nehnuteľnosti identifikovanú v čl. I ods. 2 bod 2.1 resp. časť nehnuteľnosti identifikovanú v čl. I ods. 2 bod 2.2 tejto zmluvy za účelom uskutočňovania kurzov a školení, ktoré organizuje nájomca.

III.

Doba zmluvného vzťahu a skončenie nájmu

1. Táto rámcová nájomná zmluva sa uzatvára odo dňa jej podpisu obomi zmluvnými stranami na neurčitý čas.
2. Zmluvný vzťah možno ukončiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Dohodou možno ukončiť zmluvný vzťah ku ktorémukoľvek dátumu. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu môže prenajímateľ ako i nájomca kedykoľvek vypovedať písomne bez udania dôvodu v zmysle ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Výpoveď podľa predchádzajúceho bodu musí byť uskutočnená písomne a doručená druhej strane, inak je neplatná.
6. Dohodnutá výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

IV.

Výška a splatnosť budúceho nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 4,63 EUR/ hod. bez DPH. K nájomnému bude pripočítaná zákonná sadzba DPH v zmysle platných právnych predpisov.
2. Súčasťou nájomného podľa ods. 1 sú náklady na služby spojené s nájmom t.j. náklady na energie, vodné, stočné, upratovanie spoločných priestorov.
3. Nájomné bude fakturované raz mesačne na základe skutočného využitia predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu, prípadne ceny služieb dodávok energií vyvolané vonkajšími objektívnymi tlakmi, a to najmä inflácia, devalvácia, zákonné úpravy, pohyb cien vstupov a pod.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné podľa čl. IV ods. 1 tejto zmluvy. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute 0,05 % z dlžnej sumy nezaplateného nájomného za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje:
 - 1.1 odovzdať nájomcovi predmet nájmu v užívania schopnom stave,
 - 1.2 udržiavať predmet nájmu v užívania schopnom stave,
 - 1.3 zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s prenájmom.
2. Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly hospodárenia s predmetom nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - 3.1 platiť nájomné v zmysle dohodnutých podmienok podľa znenia tejto zmluvy,
 - 3.2 dodržiavať požiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy vyplývajúce z platných predpisov,
 - 3.3 využívať prenajatý nebytový priestor na účel dohodnutý v tejto zmluve a zaväzuje sa neprenechať nebytový priestor do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inému podnikateľskému subjektu,
 - 3.4 po ukončení nájmu vrátiť prenajíateľovi predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutým na obvyklé opotrebovanie.
4. Ďalej sa nájomca zaväzuje v súlade s § 6 ods.1 písm. c) zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov v znení zákona č. 465/2005 Z.z. dodržiavať zákaz fajčenia a predaja tabakových výrobkov v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa článku 1 tejto Zmluvy.

VI.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu, na jeho zariadení ako aj na príslušenstve a preberá zodpovednosť aj za prípadné škody spôsobené ďalšími osobami, ktoré predmet nájmu ako aj jeho zariadenia a príslušenstvo užívajú počas doby nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu ako aj jeho zariadenie a príslušenstvo len k účelu, na ktoré je určené, a to obvyklým spôsobom. So zariadením a príslušenstvom sa nájomca zaväzuje zaobchádzať s najvyššou starostlivosťou.
3. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu ako aj na jeho zariadení a príslušenstve.
4. Každé prípadné poškodenie predmetu nájmu ako aj jeho zariadenia a príslušenstva je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajíateľovi.
5. Nájomca sa zaväzuje prenajíateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla na predmete nájmu, na jeho zariadení alebo na príslušenstve nad rámec obvyklého opotrebovania.
6. Všetky náklady spojené s odstránením škôd, ktoré vzniknú, idú na ťarchu nájomcu. Škodová udalosť nezbavuje nájomcu povinnosti uhradiť zmluvnými stranami dohodnutú výšku nájomného.

7. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí poistenie zodpovednosti za škody na predmete nájmu ako aj na jeho zariadení zo strany nájomcu a osôb ním poverených alebo nachádzajúcich sa v predmete nájmu s jeho vedomím mimo bežného opotrebovania a zabezpečí poistenie svojho majetku.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov nezodpovedá prenájomca, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich pre prenájomca z tejto zmluvy, alebo zo zákona, pokiaľ toto zmluva neupravuje.

VII.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi, spíšu zmluvné strany pred každým požadovaným nájmom protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom protokolu je vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu, jeho zariadenie a príslušenstvo nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Po každom požadovanom nájme je nájomca povinný uvoľniť predmet nájmu a protokolárne predmet nájmu s jeho zariadením a príslušenstvom odovzdať prenájomcovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
3. V prípade zistenia rozdielného stavu v odovzdávanom predmete nájmu, na jeho zariadení alebo príslušenstve od stavu zodpovedajúcemu bežnému opotrebovaniu, môže prenájomca požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

VIII.

Doručovanie

1. Doručovanie písomností súvisiacich s touto zmluvou sa vykonáva na adresu sídla alebo miesta podnikania, alebo ak zmluvná strana písomne určí inú adresu, tak na túto adresu. Ak dôjde k zmene sídla alebo miesta podnikania zmluvnej strany, doručuje sa na poslednú známu adresu až do oznámenia zmeny druhej strane. Zásielka obsahujúca písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď sa dostane do sféry dispozície zmluvnej strany, hoci tá si ju fyzicky neprevezme. Zásielka sa považuje za doručенú aj v prípade, ak ju pošta vráti odosielajúcej zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, hoci odosielajúca zmluvná strana ju doručovala na adresu druhej zmluvnej strany určenú v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, zásielka sa v tomto prípade považuje za doručенú 2 dni po jej odoslaní. Ak sa doručuje faxom považuje sa zásielka za doručенú dňom uvedeným na potvrdení faxového zariadenia o bezporuchovom prenose v prípade doručenia správy do 16.00 hod.; po 16.00 hod. sa správa považuje za doručенú nasledujúcim pracovným dňom. Ak sa doručuje e-mailom považuje sa zásielka za doručенú dňom, keď ak adresát potvrdí prijatie e-mailu v prípade doručenia správy do 16.00 hod.; po 16.00 hod. sa správa považuje za doručенú nasledujúcim pracovným dňom. Toto ustanovenie platí a je

účinné a záväzné aj po ukončení zmluvného vzťahu až do vysporiadania všetkých záväzkov z tejto zmluvy.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a podporne aj všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi verejného práva platnými a účinnými v Slovenskej republike.
2. Ak by sa ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stalo z akéhokoľvek dôvodu neplatné, nedotknutá časť zmluvy zostáva v platnosti. Zmluvné strany nahradia neplatné a neúčinné ustanovenie takým, ktoré čo najbližšie zodpovedá účelu sledovanému neplatným ustanovením. Rovnako budú zmluvné strany postupovať aj pri zmene právnych predpisov verejného práva (napr. o požiarnej ochrane), ktoré sa vzťahujú na nájom nebytových priestorov, a ktoré upravujú vec odlišným spôsobom, než je úprava v tejto zmluve.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení prevezme každá zmluvná strana.
4. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len v písomnej forme a na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle 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.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, resp. v Obchodnom vestníku.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že ju neuzatvárajú v tiesni, pod nátlakom, hrozbou ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Za prenajímateľa:

v Banskej Bystrici dňa 31.1.2012

doc. Mgr. art. Matúš Oľha, PhD.
rektor AU BB

Za nájomcu:

v Banskej Bystrici dňa 2.4.2012

Ing. Ladislav Pavlík
konateľ