

ZMLUVA č. 05 / 2024

O nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Čl. 1. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Banskobystrický samosprávny kraj, správca
Stredná odborná škola, Bystrická č. 4, 966 81 Žarnovica,
IČO: 00891827
DIČ: 2021137679
č. účtu: 7000393846/8180
V zastúpení: Ing. Marek Rybár, riaditeľ SOŠ Žarnovica, č. tel. 0421 045/6812371

Nájomca: Vysoká škola ekonómie a manažmentu v Bratislave
Furdekova 16, 851 04 Bratislava 5
IČO: 35 847 018
DIČ: 202 452 0927 / 1100
V zastúpení: doc. Ing. Ľuboš Cibák, PhD., MBA

Čl. 2. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov v objekte SOŠ , parcelné číslo – 1841 / 2 a to :

- prednášková sála.....plocha 84 m²
- kancelária - knižnica.....plocha 27,55 m²

Prenájom priestorov ,ktoré sú predmetom tejto zmluvy neovplyvní bezporuchový výchovný proces SOŠ.

Čl. 3. Účel zmluvy

Všetky prenajaté priestory budú využité pre vyučovanie študentov bakalárskeho štúdia , ktoré zabezpečuje VŠEM. .Prednášková sála a učebne budú využívané podľa rozvrhu vyučovania v jednotlivých semestroch , spravidla v piatok a v sobotu a v dni , ktoré sú určené na skúšky.

Čl. 4. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.07.2024 – do 30.06.2025**
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby.
3. V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov zmluvné strany skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou aj pred uplynutím dojednanej doby ak:
 - 3.1. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - 3.2.nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,

- 3.3 nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- 3.4 bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
4. Výpovedná doba je **2 mesiace**, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. 5. Výška a úhrada nájomného a ostatné platobné podmienky

1. Nájomné za priestor /prednášková sála/ je stanovené vo výške:
8 Eur/ hodina - letné obdobie
10 Eur/ hodina – zimné obdobie na dohodnuté prenajaté priestory /prednášková sála/
3. Nájomné za kancelárske priestory – knižnica je stanovené vo výške 33,1 Eur/m²/rok,t.j. ročný nájom predstavuje čiastku 911,91 Eur, mesačný prenájom **76,00 Eur**.
4. Nájomné bude fakturované vždy do 15 dní po uplynutí mesiaca so splatnosťou 15 dní.
5. Za neuhradenie faktúry nájomca platí penále vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 6. Povinnosti prenajímateľa

1. Zabezpečiť podmienky BOZP a PO
2. Umožniť prístup všetkých zamestnancov nájomcu do areálu SOŠ.
3. Umožniť prístup vozidiel nájomcu do areálu SOŠ.
4. Umožniť vstup do prenajatých priestorov
5. Udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch a príslušných soc. zariadeniach.

Čl. 7. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.
2. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.

4. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovat' náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca.
7. Nájomca podľa ustanovenia § 7 ods. 11 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov súhlasí s poskytnutím jeho osobných údajov do informačného systému ubytovateľa a s ich spracúvaním ubytovateľom.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi § 4-9 a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Úlohy bezpečnosti práce v zmysle Zákona NR SR č. 311/2002 Z.z. Zákonníka práce v znení neskorších noviel.

Čl. 8. Ukončenie prenájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak nie je v zmluve ustanovené inak.
2. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b/ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 7 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy;
 - c/ nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
 - d/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak:
 - a/ nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.
5. Nájom zaniká aj:
 - a/ zánikom predmetu nájmu,
 - b/ zánikom nájomcu,
6. Pri hrubom porušení tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu alebo dodanie okamžitej výpovede do miesta predmetu nájmu v pracovných dňoch a počas otváracích hodín obchodnej prevádzky.

Čl. 9. Záverečné ustanovenia

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. . V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda najneskôr dňom odovzdania predmetu nájmu.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.

