

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov v spojení s ustanovením § 261 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zmluva“)

č. 203/2020/06/MK

Zmluvné strany :

Prenajíateľ :

Mesto Zvolen

Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen

V mene mesta koná : Ing. Lenka Balkovičová, primátorka

IČO: 00 320 439

DIČ: 2021339430

IČ DPH: nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

Číslo účtu: SK79 0900 0000 0050 3321 0920

BIC/SWIFT: GIBASKBX

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca :

ROZVOJOVÁ AGENTÚRA Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o.

Námestie SNP 14585/1, 974 01 Banská Bystrica

Štatutárny orgán: JUDr. Gabriela Bieliková, riaditeľka

Organizácia je zapísaná v registri neziskových organizácií MV SR, sekcia verejnej správy

Registračné číslo: 7/2018

IČO: 51 744 422

DIČ: 2120807117

IČ DPH: ---

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu: SK32 0900 0000 0051 4739 2697

BIC/SWIFT: GIBASKBX

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)
sa dohodli na nasledovnom:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom budovy Domu služieb na ulici J. Kozáčka so súpisným číslom 2182, orientačným číslom 11 vo Zvolene, postavenej na pozemku C KN parcelné číslo 161/2 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen. Vlastníctvo nehnuteľnosti je zapísané na Okresnom úrade vo Zvolene, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1.

2. Predmetom tejto zmluvy je po vzájomnej dohode a v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 7/2020, bod 10. zo dňa 02.03.2020 nájom nebytových priestorov v budove Domu služieb č. 2182/11 na ulici J. Kozáčka vo Zvolene na III. nadzemnom podlaží (2. poschodie), miestnosť č. 3.17 s výmerou 16,96 m² a miestnosť č. 3.18 s výmerou 16,96 m² t.j. s celkovou výmerou 33,92 m² podľa vyznačenia v situačnom snímku, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

II. Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory za účelom zriadenia a užívania kancelárskych priestorov pre zabezpečenie činnosti Regionálneho centra kariérneho poradenstva.

III. Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu a skončenie nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú od 01.08.2020.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho preberá. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
3. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto zmluvou skončiť kedykoľvek dohodou zmluvných strán podľa ustanovenia § 677 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č.7 /2020 bod 10. zo dňa 02.03.2020.
4. Zmluvné strany môžu zmluvný vzťah založený touto zmluvou skončiť kedykoľvek výpoveďou podľa ustanovenia § 677 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a v zmysle Uznesenie Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 7/2020, bod 10. zo dňa 02.03.2020. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájomný vzťah v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 7/2020, bod 10. zo dňa 02.03.2020, a to v prípade neuhradenia nájomného v termíne splatnosti. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
6. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v ustanovení § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 7/2020, bod 10. zo dňa 02.03.2020. Zmluva sa zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa, nemá nájomca nárok na vrátenie alikvotnej časti nájomného.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcejmu stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa v prípade, ak prenajímateľ pri vydávaní súhlasu s vykonaním stavebných úprav nerozhodne o povinnosti nájomcu vrátiť priestory prenajímateľovi po odstránení vykonaných stavebných úprav s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň, ktorým končí nájomný vzťah.



O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú škodu na ňom. V prípade neodovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi v stanovenej lehote zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 7,- € za každý deň omeškania až do písomného odovzdania predmetu nájmu. Zaplataenie zmluvnej pokuty nevyklučuje povinnosť nájomcu uhradiť prenajímateľovi škodu v plnej výške, ktorá vznikla nesplnením záväzkov, ktoré pre neho zo zmluvného vzťahu vyplývajú.

IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s Uznesením mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 7/2020, bod 10. zo dňa 02.03.2020 na nájomnom vo výške 60,- €/m²/rok.
2. Ročné nájomné sa vypočítava ako násobok výmery prenajatej plochy a nájomného za m²/rok: 33,92 x 60,- €/m²/rok = 2 035,20 €/rok.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy mesačne vo výške 169,60 € vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca s uvedením variabilného symbolu 1710069872, bez vyzvania prenajímateľom.
4. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví Vláda SR nariadením a zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii výšky nájomného, a to v závislosti od miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom SR sa výška ročného nájomného s účinnosťou od 01.01. príslušného kalendárneho roka upraví v zmysle platných Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Zvolen.

V.

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru špecifikovaného v článku I. bod 2. tejto zmluvy v zmysle výpočtového listu zo dňa 12.03.2020, ktorý je prílohou č. 3 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Zálohové platby za služby spojené s nájmom bude nájomca poukazovať mesačne vo výške 55,- € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca s uvedením variabilného symbolu 1710069872, bez vyzvania prenajímateľom.
3. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví Vláda SR nariadením a zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
4. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
5. Ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľov energií. Nájomca

uhradí prenajímateľovi vyúčtovaný rozdiel na základe vyúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom s dátumom splatnosti a variabilným symbolom uvedeným na vyúčtovacej faktúre.

VI.

Finančná zábezpeka

1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku do výšky štyroch mesačných splátok nájomného a štyroch mesačných záloh za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktorou bude zabezpečovať splnenie svojich záväzkov, ktoré mu vzniknú, alebo môžu vzniknúť voči prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
2. Výška finančnej zábezpeky je 900,- € zaokrúhlene.
3. Finančná zábezpeka bude poskytnutá na dobu do splnenia všetkých záväzkov, ktoré vzniknú nájomcovi voči prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť finančnú zábezpeku v plnej výške do 15. dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa: SK72 0900 0000 0050 3163 5087, BIC/SWIFT GIBASKBX vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. pobočka Zvolen, s uvedením variabilného symbolu 203202006.
5. Finančná zábezpeka bude slúžiť najmä na úhradu nezaplateného nájomného, nedoplatkov za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy a prípadnej škody spôsobenej porušením povinností nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody v plnej výške.
6. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že prenajímateľ je oprávnený voči nájomcovi kedykoľvek podľa svojho rozhodnutia použiť finančnú zábezpeku, respektíve jej zostatok na úhradu svojej pohľadávky vyplývajúcej z tejto zmluvy tak, ako je to uvedené v bode 5 tohto článku zmluvy. Tým sa výška zábezpeky znižuje o sumu, ktorá bola takto použitá prenajímateľom.
7. Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu dopĺňať finančnú zábezpeku do výšky šiestich mesačných splátok nájomného a šiestich mesačných splátok záloh za služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Nájomca je povinný doplniť finančnú zábezpeku do desiatich dní od doručenia výzvy prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.
8. V prípade, ak v súvislosti s touto zmluvou bude začatý akýkoľvek súdny spor, bude finančná zábezpeka ponechaná prenajímateľovi až do právoplatného ukončenia tohto sporu ako zábezpeka za prípadné splnenie záväzku nájomcu voči prenajímateľovi, ktoré môže byť nájomca povinný uhradiť ako výsledok súdneho sporu.
9. Finančná zábezpeka, resp. jej zvyšná časť budú vrátené nájomcovi na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy do dvoch mesiacov od ukončenia nájomného vzťahu, resp. do dvoch mesiacov od vyrovnania všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou a v prípade, ak záväzky nájomcu voči prenajímateľovi trvajú aj po ukončení zmluvného vzťahu.
To neplatí v prípade, ak finančná zábezpeka, resp. jej zvyšná časť bude ponechaná u prenajímateľa v súlade s bodom 9 tohto článku zmluvy alebo ak bola v celom rozsahu spotrebovaná.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že úroky z finančnej zábezpeky počas doby jej uloženia na bankovom účte prenajímateľa až do jej vrátenia alebo do jej zániku patria nájomcovi. Prenajímateľ uhradí nájomcovi úrok z finančnej zábezpeky počas doby jej uloženia na bankovom účte prenajímateľa vypočítaný bankou po odpočítaní dane a bankových poplatkov na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy k 31. marcu po ukončení nájomného vzťahu.

VII. Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu, ako jeho správca tiež uhrádzať poistenie objektu, v ktorom sa prenajímaný priestor nachádza a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
2. Poistenie nad uvedený rozsah si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. V prípade, že nájomca uzatvorí osobitné poistenie, je nájomca povinný bezodkladne doručiť fotokópiu certifikátu o poistení, resp. iného rovnocenného dokladu prenajímateľovi.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
4. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
6. Nájomca okrem zásad vymedzených v tejto zmluve je povinný:
 - a) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),
 - b) zabezpečovať údržbu a funkčnosť rozvodov elektrických inštalácií, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, slaboprúdu, tepelných rozvodov vzduchotechniky a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu (sanitárna technika),
 - c) zabezpečovať riadne a správne meranie médií v prípade uzavretia obchodných zmlúv s ich dodávateľmi,
 - d) pravidelne zabezpečovať revízne správy pre jednotlivé rozvody podľa platných obchodných zmlúv. V prípade vyhradených zariadení (tlakové nádoby a pod.) a zariadení PO, CO v zmysle platných právnych predpisov vydaných za týmto účelom.
7. Nájomca je povinný v prípade havarijnej situácie v objekte, v ktorom sa nachádza prenajatý nebytový priestor, umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvody sietí a pod.).
8. Platnou zmluvou o nájme zmluvné strany prehlásili, že v predmete nájmu sú vytvorené vyhovujúce pracovné technicko – prevádzkové podmienky z hľadiska hygienických predpisov, predpisov BOZP a požiarnej ochrany a ochrany majetku.
9. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy BOZP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje raz ročne vykonať kontrolu dodržiavania týchto predpisov prostredníctvom orgánov štátnej správy, resp. povereným zamestnancom Mesta Zvolen.
11. Porušením predpisov uvedených v bode 9. Tohto článku zmluvy, alebo ich zanedbaním nájomca preberá všetku zodpovednosť za škody a vady, ktoré vznikli na predmete nájmu.
12. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej

osobe len so súhlasom prenajímateľa. Podnájom musí byť schválený Mestským zastupiteľstvom vo Zvolene a 1 originál podnájomnej zmluvy bude uložený na odbore správy majetku MsÚ Zvolen.

IX.

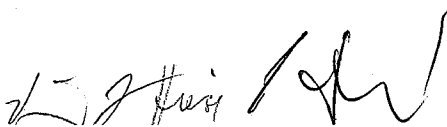
Ostatné dojednania

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomností sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie týždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Prenajímateľ je oprávnený doručovať písomnosti nájomcovi formou osobného doručenia aj do nebytových priestorov.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomností oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu: v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcej stavbebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa v prípade, ak prenajímateľ pri vydávaní súhlasu s vykonaním stavbebných úprav nerozhodne o povinnosti nájomcu vrátiť priestory prenajímateľovi po odstránení vykonaných stavbebných úprav s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomca je povinný podať priznanie k poplatku za komunálny odpad na ekonomickom odbore mestského úradu do 30 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Daná povinnosť vyplýva z § 80 zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a VZN mesta Zvolen.

X.

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú si vedomé, že v Slovenskej republike je trestným činom ponúkanie, poskytnutie alebo prijatie úplatku.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať nasledovné protikorupčné zásady:
 - a) neposkytovať alebo neponúkať žiadne plnenie s cieľom presadiť svoj zámer či získať preňho súhlas, podporu alebo povolenie, ak má príjemca právnu zodpovednosť alebo je v postavení, v rámci ktorého je schopný toto konanie ovplyvniť. Neposkytovať platby



- b) neposkytovať alebo neponúkať platby zástupcom, zákazníkom, zmluvným partnerom, dodávateľom alebo inej tretej strane (alebo zamestnancovi niektorej z nich), ktoré by malo za cieľ presvedčiť príjemcu k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatia iného záväzku, alebo ich uzatvoreniu či prijatí za priaznivejších podmienok ako tých, ktoré by boli inak ponúknuté;
- c) neprijať od tretích osôb platby, ktoré majú viesť k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatiu iného záväzku alebo ich uzatvorenie či prijatie za výhodnejších podmienok ako tie, ktoré by boli inak akceptované;
- d) odmietat' akékoľvek formy korupcie alebo úplatkárstva.

XI.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto zmluve budú vyhotovené len písomne a po vzájomnej dohode zmluvných strán.
2. Na ostatné touto zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, s výnimkou ustanovení o nájme, ktoré sú upravené výlučne zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších právnych predpisov.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dva obdrží každá zmluvná strana.
4. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
 - a) Uznesenie MsZ vo Zvolene č. 7/2020, bod 10. zo dňa 02.03.2020 – príloha č. 1,
 - b) Situačný snímok – príloha č. 2,
 - c) Výpočtový list z 12.03.2020 – príloha č. 3
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť 01.08.2020, t.j. neskôr po zverejnení zmluvy na webovom sídle prenajímateľa, v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov v platnom znení.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle sú jasné, určité a zrozumiteľné a že túto zmluvu neuzavreli v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

Vo Zvolene dňa: - 7. 07. 2020

Vo Zvolene dňa: 15. 07. 2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Ing. Lenka Balkovičová
primátorka



JUDr. Gabriela Bieliková
riaditeľka

AGENTÚRA
mosprávneho kraja, n. o
01 Banská Bystrica
1744422
DIČ: 2120807117