

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 00014/2022/GYMLH-4

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Gymnázium Liptovský Hrádok
Sídlo:	Hradná 23, 033 01 Liptovský Hrádok
Štat. orgán:	Mgr. Renáta Halahijová, riaditeľka
IČO:	00160661
DIČ:	2021448880
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu:	7000479367/8180
IBAN:	SK24 8180 0000 0070 0047 9367
SWIFT/BIC:	SPSRSKBA
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 0 Žilina (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Súkromné tanečné konzervatórium
Sídlo:	Hradná 340, 033 01 Liptovský Hrádok
Riaditeľka, zriaďovateľka:	Mgr. art. Eva Ohradňanová ArtD.
IČO:	42216702
DIČ:	2023331585
Právna forma:	nezisková organizácia
Bankové spojenie:	Tatrabanka, a. s.
IBAN:	SK63 1100 0000 0029 2886 2184
SWIFT/BIC:	TATRSKBX (ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 497 budovy Gymnázia Liptovský Hrádok, Hradná 23, 033 01 Liptovský Hrádok, postavenej na pozemku parc. KN č. 603, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Liptovský Hrádok, zapísaná na liste vlastníctva LV č. 996, ktorý je vedený Okresným úradom v Liptovskom Mikuláši, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.

3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajíateľ evidoval pod číslom 001-GYMLH/2022 ktorý bol zverejnený v dobe od 07.06.2022 do 22.06.2022.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy a to priestor – nebytový priestor (4x učebňa a 2x kabinet) o výmere 287,00 m² (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom - výchova a vzdelávanie žiakov 8-ročného a 4-ročného štúdia na SŠ.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 16. 07. 2022 do 15. 07. 2023.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi dohodnuté nájomné – **44,00 €**/ m² s DPH (slovom: štyridsaťštyri €). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. bode 1. predstavuje **12628,00 €** s DPH (slovom: dvanásťtisícšesťstodvadsaťosem €).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné mesačne na základe faktúr ktoré vystaví prenajíateľ. Doba splatnosti je 14 dní od vystavenia faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví zmluvy, variabilný symbol: číslo faktúry, konštantný symbol 0308.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajíateľ najskôr od 01.01.2023.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. V prvej platbe nájomného budú zahrnuté vecné náklady, ktoré vznikli vyhlasovateľovi v súvislosti s priamym nájomom v zmysle bodu 12) Zámeru a podmienok priameho nájmu majetku ŽSK č. 001-GYMLH/2022 vo výške 144,- €.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajíateľovi úhradu za služby spojené s nájomom mesačne počas doby nájmu vo výške **626,00 € s DPH** (slovom: šesťstodvadsaťšesť eur) a to vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa v tvare IBAN: SK02 8180 0000 0070 0047 9375, variabilný symbol: 0002120214+X (X - číslo mesiaca), konštantný symbol: 0308.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený dohodnutú výšku platieb za služby spojené s nájomom jednostranne zvýšiť z dôvodu zvýšenia zálohových platieb za energie, plyn a vodné-stočné najskôr od 01.01.2023.

2. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VIII. Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.
- c) Povinnosť poskytnúť prístup k predmetu nájmu počas doby trvania nájomnej zmluvy, a to v dňoch školského vyučovania: pondelok – piatok 06,30 – 17,00 hod., mimo určených časov len po dohode s riaditeľkou školy vopred.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu,
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v režii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení, vrátane vykonávania odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení v prenajatých priestoroch ako aj revízií elektrického ručného náradia a elektrických spotrebičov. Po vykonaní odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení je povinnosťou nájomcu predložiť prenajímateľovi kópiu správy z tejto prehliadky alebo odbornej skúšky elektrických zariadení,
- g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),

- h) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení,
- i) povinnosť nakladať a zaobchádzať s odpadmi v súlade s právnymi predpismi platnými v oblasti odpadového hospodárstva,
- j) povinnosť zabezpečovať dohľad nad žiakmi Súkromného tanečného konzervatória vrátane zodpovednosti za ich bezpečnosť.
- k) Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
- l) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- m) Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
- n) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
- o) Nájomca preberá do svojej starostlivosti 28 ks skriniek na osobné veci študentov.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Výpovedná lehota je dvojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručení nájmomcovi.

Článok XI.

Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. VI. bod 5 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 – náčrt prenajatých priestorov
Príloha č. 2 – výpočet nákladov

V Liptovskom Hrádku, dňa 08.07.2022

Nájomca:

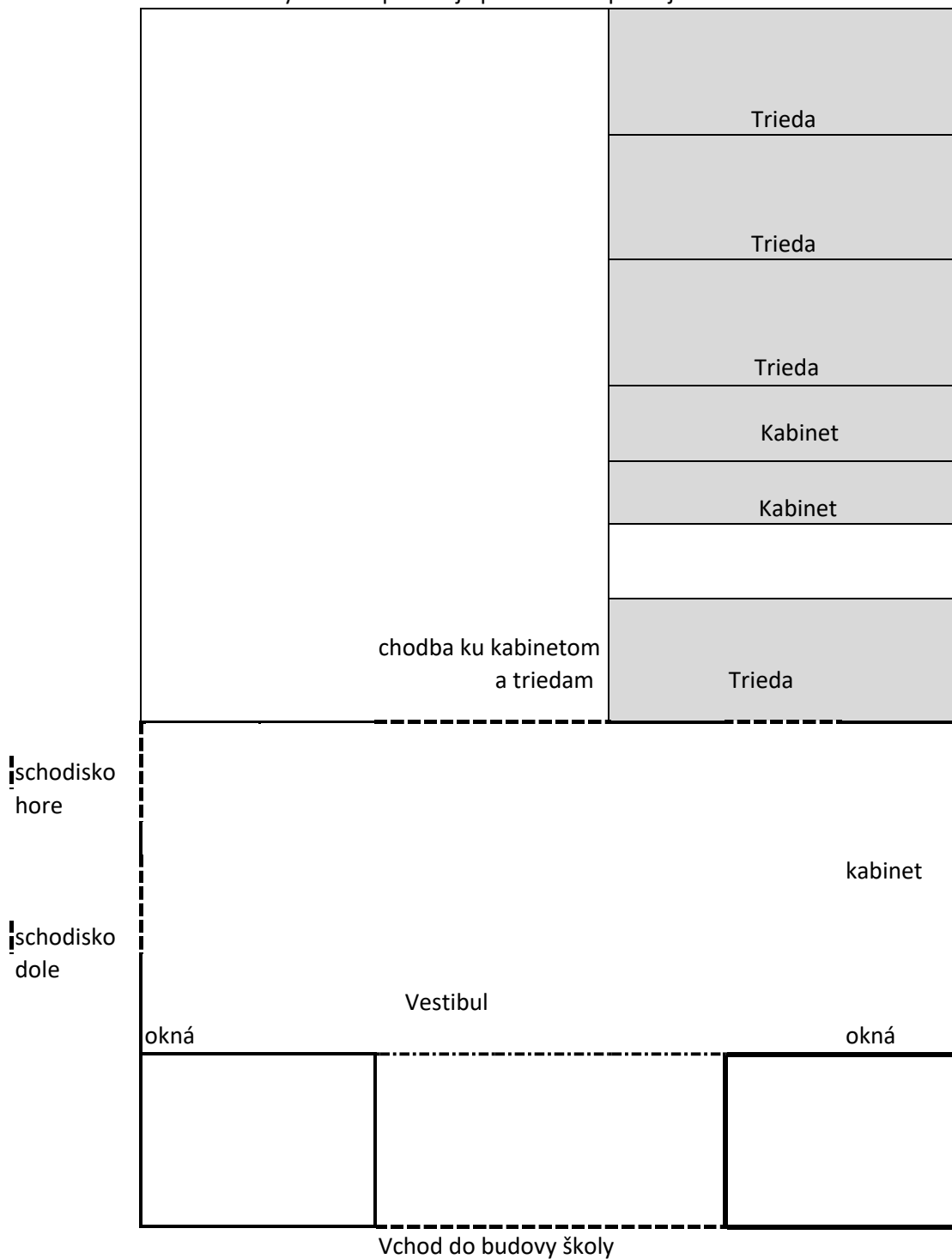
Prenajímateľ:

.....
Mgr. art. Eva Ohrad'anová ArtD.
riaditeľka, zriaďovateľka STKLH

.....
Mgr. Renata Halahijová
riaditeľka školy

Gymnázium - prízemie

zvýraznená plocha je predmetom prenájmu



Výpočet nákladov

Upratovanie priestorov – 3 hodiny denne

$$5,90/\text{hod.} \times 3 = 17,70 \times 20 \text{ dní} = \mathbf{354,- \text{ €/mesiac}}$$

Teplo a teplá voda – 192,5 €/mesiac

$$0,789 \text{ €/m}^3 \times 2929 \text{ m}^3 \text{ (predpokladaná spotreba)} = 2100 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{192,50 \text{ €/mesiac}}$$

Elektrina – 38,50 €/mesiac

$$0,234 \text{ €/kWh} \times 5,4 \text{ (predpokladaná spotreba)} = 1,1556 \text{ €} \times 365 \text{ dní} / 12 = \mathbf{38,50 \text{ €/mesiac}}$$

Vodné, stočné – 41,- €/mesiac

$$450 \text{ lt} \times 365 \text{ dní} = 164 \text{ m}^3/\text{rok} \times 3,04 \text{ € (vodné + stočné)} = 498 \text{ €} / 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{41,- \text{ €/mesiac}}$$

$$\text{Spolu: } 192,50 + 38,50 + 41 + 354 = \mathbf{626,- \text{ €/mesiac}}$$