

Zmluva o nájme nebytových priestoroch č. 22/2022
(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 zo dňa 27.04.2011 v znení neskorších dodatkov.

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Sídlo:

Štátny orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

(ďalej len „ prenájiateľ“)

Spojená škola, Martin

Československej armády 24, 036 01 Martin

PaedDr. Jozef Zanolit, riaditeľ

170 504 99

Štátna pokladnica

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09
Žilina

a

Nájomca:

Sídlo:

(ďalej len „ nájomca“)

p. Dušan Ficek

Priekopska 82, Martin- Priekopa 038 61

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti súpisné číslo: 4549 sklady/Kino- kuchyňa/, postavenej na pozemku parcela číslo: KN-C č. 3 500/12, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Martin, zapísanej na liste vlastníctva č. 3947 u Okresného úradu Martin – katastrálny odbor (list vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
2. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v článku I. odsek 1. tejto zmluvy a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK zo dňa 27.04.2011. v znení neskorších dodatkov je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom ŽSK, ktorý je zriaďovateľom prenájiateľa, prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenájiateľ evidoval pod číslom **Z22/2022**, ktorý bol zverejnený v dobe od **7.10.2022**.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku I. odsek 1. tejto zmluvy a to na prízemí (sklad kníh) o výmere **51,00 m²**, (**d'alej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“**).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom skladu kníh, ktorú činnosť môže nájomca vykonávať podľa výpisu z obchodného registra týkajúceho sa nájomcu.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 1 rok a to od **1.12.2022**.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi 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 hradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné **26,00€/m²/rok**, slovom (**dvadsať šesť EUR**).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach vo výške **110,50 €** a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica č.ú. **7000483809/8180**, **IBAN: SK79 8180 0000 0070 0048 3809**, variabilný symbol : číslo zmluvy .
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho

kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

6. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku VI. tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa článku I. ods. 1) nariadenia vlády SR č. 20/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávka temperovacej teploty, elektrickej energie, dodávka vodného a stočného. Nájomca je povinný prihlásiť sa ako platiteľ poplatku za komunálny odpad podľa zákona č. 582/2004 Z.z.. v znení neskorších predpisov mestu Martin.
2. Poskytovanie služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, ktoré sú uvedené v čl. V. odsek 1. tejto zmluvy bude nájomca platiť nasledovným spôsobom: Cena za dodané služby v prenajatých nebytových priestoroch s(klad kníh) uvedených v článku II. ods. 1. tejto zmluvy je zahrnutá v sume nájomného uvedenom v článku VI. tejto zmluvy.
3. V platbe za služby nie sú zahrnuté náklady za upratovanie prenajatých priestorov. Tieto služby si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca si bude na svoje náklady zabezpečovať výmenu opotrebovaného materiálu (napr. žiarovky, trubice osvetlenia, vypínače, batérie a ich tesnenia).

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas 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 článku VI. ods. 6. tejto zmluvy a povinnosť ostatných plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel podľa článku III. tejto zmluvy,
- b) právo vykonávať poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať od prenajímateľa prístup do predmetu nájmu.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,

- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a v čas 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, najmä udržiavať čistotu,
 - 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 réžii 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 Slovenskej republiky na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z., v znení neskorších predpisov.
 - 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 vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.
3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k nehnuteľnosti (čistenie chodníkov, vstupný priestor do prenajímaného objektu) a to na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. 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.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

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 doručením nájomcovi.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2011 v znení neskorších dodatkov je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný predchádzajúci súhlas predsedu ŽSK.
4. Zmluva bola vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a Žilinský samosprávny kraj a 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
5. Zmluva bola uzatvorená na základe udeleného súhlasu odboru školstva a športu ŽSK v zmysle Čl. 20 bod 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK zo dňa 27.04.2011 v znení neskorších predpisov pod číslom
7. Zmluva nadobúda účinnosť dňom doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa.
8. 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.

V Martine dňa 28.10.2022

Za prenajímateľa:

.....
PaedDr. Jozef Zanovi
riaditeľ školy

Za nájomcu:

.....
Dušan Ficek