

Zmluva o nájme nebytových priestoroch č. 10/2023.

(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:

Sídlo:

Štátny orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

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

(ďalej len „ prenájomca“)

a

Nájomca:

Sídlo:

Štát. orgán/zástup.

IČO:

DIČ: alebo IČ DPH

Zapísaný v obchodnom registri:

ALBA, s.r.o.

Turčianske Kľačany 330, 038 61 Vrútky

Ing. Alžbeta Baťalová- konateľ

31561497

SK 2020431776

Okresný súd Žilina, odd. S.r.o., vložka č. 392/L

(ďalej len „ nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti s. č. 4549 budova DM, postavenej na pozemku p. č. KN-C č. 3 500/12, nachádzajúci sa v katastrálnom území Martin, zapísaný na liste vlastníctva č. 3947 u Správy katastra Martin (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
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 prenajímateľ evidoval pod číslom: **Z28/2022**, ktorý bol zverejnený v dobe od **2.12.2022**.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Domova mládeže (ďalej len DM) na ul. Červenej armády 25, Martin, v suteréne DM, v priestoroch krytu Civilnej ochrany (ďalej len kryt CO) a to tieto miestnosti č.: 006, 012 o celkovej výmere **78,00 m²**. Budova Domova mládeže je zapísaná na liste vlastníctva č.3947 Katastrálneho úradu v Žiline, Správa katastra Martin, ako stavba č. súp. 4218 postavená na parcele č. 3500/12, k. ú. Martin.

(ďalej v texte tejto zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom skladovania náhradných dielov, ktorú činnosť môže nájomca vykonávať podľa svojho výpisu z obchodného registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

Nájom predmetu zmluvy podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.1.2023**.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu napísať a podpísať protokol o stave predmetu nájmu v čase začatia nájmu.
2. 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 predmet nájmu pri skončení nájmu nebude zodpovedať stavu v akom ho nájomca prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu hradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške:
1m²/ rok činí 26€. Celková suma za **78,00m²/ rok** činí **2028€** (slovom dvetisícdvadsaťosem €).

2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné mesačne vo výške **169€** na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru na nájomné prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa uplatňuje úhrada nájomného. Doba splatnosti každej faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do troch dní od jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením faktúry predlžuje lehota splatnosti oneskorene doručenej faktúry. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Vo výške nájomného podľa článku VI. odst. 1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré bude podľa článku VII. tejto zmluvy platiť nájomca.
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 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.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom nebytových priestorov.

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávka tepla, dodávka elektrickej energie.
Platba za dodávku elektrickej energie sa bude účtovať na základe zistených funkčných žiarivkových trubíc a ich rozložení cca 50% 40W a 50% 38W v jednotlivých miestnostiach. Na každom žiarivkovom svietidle bude len jedna funkčná trubica o príkone 36 W. Z dôvodu využitia bude počítaná spotreba 2.hod. denne počas pracovných dní.

Na základe predpokladu, že v uvedených priestoroch sa nepoužívajú iné elektrické spotrebiče, bude sa účtovať **5 hod/mesiac** a to vo výške **687 W x 5hod v danom mesiaci**. Nájomca si bude na svoje náklady zabezpečovať výmenu opotrebovaných žiarivkových telies a trubíc.
2. Platba za dodávku tepla (temperovanie prenajatých nebytových priestorov) bude nájomcovi účtovaná spôsobom uvedeným v Smernici pre výpočet úhrad za energie v ubytovacom zariadení Spojenej školy Martin, číslo 2/2007 zo dňa 7.11.2007.

3. Prenajímány priestor sa bude temperovať pri poklese vonkajšej teploty pod (-7°C).
4. Nájomca je povinný prihlásiť sa ako platiteľ miestneho poplatku za komunálny odpad podľa zák. č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov mestu Martin.
5. Nájomca bude za poskytované služby spojené s nájmom nebytových priestorov uhrádzať platbu mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru za poskytované služby spojené s nájmom nebytových priestorov prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa uplatňuje úhrada poskytovaných služieb s nájmom. Doba splatnosti každej faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do troch dní od jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením faktúry predlžuje lehota splatnosti oneskorene doručenej faktúry. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. V platbe za služby nie sú zahrnuté náklady za upratovanie prenajatých priestorov. Tieto služby si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. V prípade, že nájomca mešká s platením úhrady za služby, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý jeden deň omeškania, až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť cenu poskytovaných služieb v prípade zvýšenia ich ceny dodávateľmi týchto služieb uvedených v článku VI. odst.1. v rozsahu primeranom zvýšení cien zo strany dodávateľov týchto služieb.
8. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

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 0,05% 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 plnení 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 I. a II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať svojimi 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, čo mu je nájomca povinný umožniť.

5. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za energie a 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, 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 (opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), 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 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 umiestenie 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 prenajímanej nehnuteľnosti) 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 v súlade s touto zmluvou.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy 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 znení platných neskorších predpisov.
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. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba pri výpovedi danej podľa čl. X. odst.3. je dva mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, 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 ku zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. Odsek 6. a čl. VII. Odsek 8. tejto zmluvy.
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 platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný predchádzajúci súhlas predsedu ŽSK.
4. Zmluva bola vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, Žilinský samosprávny kraj a 3 prenajímateľ.

5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom stránke prenajímateľa.
6. 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.

Dňa: 09. 01. 2023

Za prenajímateľa:

.....
PaedDr. Jozef Zanolit
riaditeľ

Za nájomcu:

.....
Ing. Alžbeta Baťalová
konateľ spoločnosti