

## Zmluva o nájme nebytových priestorov . 08/2022

(v al-om texte len „zmluva“)

uzatvorená pod a zákona . 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskor-ích predpisov, zákona . 446/2001 Z. z. o majetku vy-ích územných celkov v znení neskor-ích predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom filinského samosprávneho kraja v znení neskor-ích dodatkov.

### medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímate :** **Stredná priemyselná -kola informa ných technológií Ignáca Gessaya**  
Sídlo: Medvedzie 133/1, 027 44 Tvrdo-ín  
Mat. orgán: Ing. udmila Uhlíková, riadite ka -koly  
I O: 53948998  
DI : 2121550354  
Bankové spojenie: Matna pokladnica  
íslo ú tu: IBAN SK7481800000007000663543  
a íslo: SK9681800000007000663535  
Zria ovate a vlastník majetku: filinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09  
filina  
I O: 37808427  
( alej len š prenáimate ō)

a

**Nájomca:** **Súkromná základná umelecká -kola**  
Sídlo: Medvedzie 131, Tvrdo-ín  
Mat. orgán/zastúp.: p. Martin Rosina  
I O: 42059062  
Právna forma: fyzická osoba  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
íslo ú tu IBAN: SK 8902000000002339376057

( alej len š nájomcaō)

### lánok I. Úvodné ustanovenia

1. filinský samosprávny kraj ( alej len šfiSKō) je vlastníkom nehnute nosti ó súpisné . 131 ( Matolský internát Spojenej -koly Tvrdo-ín ), parc. KN-C . 526, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Krásna Hôrka, zapísaná na liste vlastníctva . 1569, ktorý je vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Tvrdo-ín.

2. Prenajímate je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom fíSK je oprávnený ho (alebo jeho as) so súhlasom zriaďovateľa a (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 07/2022, ktorý bol zverejnený v dobe od 26.07.2022.

## **článok II** **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v článku I odsek 1 tejto zmluvy, sú to štyri miestnosti na prvom poschodí č. 101 a 102 so sociálnym zariadením, 106, 107, 119 a 120 o výmere spolu 121,80 m<sup>2</sup>. Okrem uvedených nebytových priestorov tohto článku je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

## **článok III.** **Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom obývania.

## **článok IV.** **Doba nájmu**

Nájom predmetu zmluvy podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to **od** 01.09.2022 **do** 31.08.2023.

## **článok V.** **Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu v čase začatia nájmu.
2. Nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy, predmet nájmu 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 uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné **o 25,00 Eur / m<sup>2</sup>** (slovom: dvadsať päť).

2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume **3045,00** Eur v mesačných splátkach vo výške **253,75 EUR** a to vždy k poslednému dňu daného mesiaca na účet prenajímateľa a SK7481800000007000663543 uvedený aj v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade, keď nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. 1/12 za každý, aj za atý kalendárny mesiac.
4. Zmluvné strany sa dohodli, keď prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) a to 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.
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 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi 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 VII.

### Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, keď nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom **mesačne** a to: paušálnou čiastkou - vodné, stočné, vývoz komunál. odpadu - vo výške spolu **8,00 Eur**. Skutočné náklady podľa odberu elektrickej energie a plynu, prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi mesačne. Zálohová platba bude iba za mesiac december 2022 (za služby), ktorú prenajímateľ vystaví v mesiaci november 2022.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť za poskytované služby načas podľa splatnosti vystavených faktúr prenajímateľovi, na číslo účtu: SK96 8180 0000 0070 0066 3535, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. 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.
4. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. §

2 nariadenia vlády SR . 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

### **lánok VIII. Sankcie**

V prípade, keď nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požiadať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlhnej sumy za každý deň omeškania aŕ do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením 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.

### **lánok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **1. Na strane prenajímateľa a:**

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný úel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, i nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto úelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu, o ktorom je nájomca povinný umofniť .

#### **2. Na strane nájomcu:**

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na úel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu 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, najmä udržiavať istotu,
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu ktoré bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v rámci prenajímateľa a (opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) povinnosť zabezpečiť 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 . 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 umiestnenie informačných a reklamných tabulí na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže pofadovať 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.
4. 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.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
5. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

### **lánok X. Skončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí 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, ak
  1. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  2. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  3. nájomca prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
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 a sľužieb spojených s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručení nájomcovi.

### **lánok XI. Záverné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa 1. VI. odseku 4 a 1. VII. odseku 5 tejto zmluvy.

2. Právne vz ahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami 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 fiľilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, urcite 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 prílohou tejto zmluvy je:  
príloha . 1 - kópia listu vlastníctva

V Tvrdošine: 31.08.2022

**Prenajímateľ :**

**Nájomca:**

.....  
Ing. Ľudmila Uhlíková  
riadiťelka -koly, v.r.

.....  
Martin Rosina  
riadiťel -koly, v.r.