

Zmluva o nájme nebytových priestoroch č. 7/2024.

(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

Mgr. Milan Žingor, riaditeľ

170 504 99

Štátna pokladnica

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09
Žilina

(ďalej len „ prenájomca“)

a

Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

IČ DPH/DIČ:

OPB s.r.o.

D.Makovického 5149/20

Blahuta Peter

47880864

SK2024126335

(ďalej len „ nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ ŽSK“) je vlastníkom objektu s. č. 4218 sklady/Kino-kuchyňa/, postaveného na pozemku p. č. KN-C č. 3 500/7, 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 prenájomca evidoval pod číslom **Z7/2024**, ktorý bol zverejnený v dobe od **10.5.2024**.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to na prízemí /sklady/o výmere **47,5 m²**, (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom sklad, ktorú činnosť môže nájomca podľa výpisu registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok a to od **01.6.2024**, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

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 – **1235€ ročne**, /slovom tisícdvostotridsaťpäť € / ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach vo výške **103,00 €** 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 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 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľa.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné 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 VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Prenajíateľ 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 zák. č. 544/1990 Zb. o miestnych poplatkoch v znení neskorších predpisov mestu Martin.
2. Poskytovanie služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, ktoré sú uvedené v čl. V. bod 1 bude nájomca platiť nasledovným spôsobom:

Cena za dodané energie v prenajatom priestore „sklad“ uvedené v článku II. ods. 1. Je zahrnutá v sume nájomného.

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 nespĺní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom je prenajíateľ 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 prenajíateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajíateľ 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 II v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať 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.

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 na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z., v plnom znení.
- 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 ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom (otváracími hodinami),
- i) 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 objektu (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 nájmomcom.
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 napr. 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 zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. Odsek 6 a čl. VII. 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. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja 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 bola uzatvorená na základe udeleného súhlasu odboru školstva a športu ŽSK v zmysle Čl. 20 bod 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK pod číslom
7. Zmluva nadobúda účinnosť dňom doby nájmu uvedenej v Čl. 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.
9. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je: - príloha č. 1 – výpis zo živnostenského registra nájomcu.

V Martine dňa : 5.6.2024

Nájomca:

.....

Peter Blahúta

Prenajímateľ:

.....

Mgr. Milan Žingor
riaditeľ Spojenej školy