

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 12/2024.

(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:

Prenajíateľ:

Sídlo:

Štátny orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Spojená škola

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 „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán/zastúp.:

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

CEHY s. r. o.

A. Lackovej – Zory 524/21

Mošovce 038 21

p.Ing. Karol Raffay

46 903 917

VÚB BANKA- pobočka Turčianske Teplice

3090221053/0200

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti s. č. 454 budova /iná budova / postavenej na pozemku p. č. KN-C č. 639/2, nachádzajúci sa v katastrálnom území Mošovce, zapísaný na liste vlastníctva č. 408 vedenom na katastrálnom úrade v Turčianskych Tepliciach .
2. Prenajíateľ 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 **Z18/2024**, ktorý bol zverejnený v dobe od 14.6.2024.

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 – miestnosti o výmere **114,10 m²**

Dielňa114,10 m²

(ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom dielňa.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – **od 1.7.2024.**

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 prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. 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 – **16,80 €/ m²/rok** (slovom: šesťnásť€ osemdesiat Centov). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. bcde l. predstavuje **1 916,88 €** (slovom: tisícdeväťsto šesťnásť € osemdesiatosem centov).

2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné nebytových priestorov mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Doba splatnosti každej faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia vo výške **159,74 €**.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
4. 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.
5. 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.21/2013Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom mesačne, ktoré boli vypočítané na základe skutočnej spotreby energií, a to za dodávku elektrickej energie, vodného a stočného.

Spôsob fakturácie nákladov na energie : realizácia fakturácie bude vykonávaná mesačne

Teplo na vykurovanie

Nájomca nepožaduje tepelnú energiu na vykurovanie priestorov. Prípadnú potrebu tepla si nájomca pokryje zainštalovaním elektrických ohrievačov napájaných zo svojho meraného odberného miesta a po vyčistení a vykonaní technickej kontroly komína si nájomca nainštaluje pec na tuhé palivo / na vlastné náklady nájomcu /.

Voda a odkanalizovanie

Spotreba bude fakturovaná na základe počtu pracovných dní v danom mesiaci v cene vrchného dodávateľa ako aj sprostredkovateľských nákladov Spojenej školy pre príslušný rok. Odkanalizovanie bude fakturované v prípade fakturácie od vrchného dodávateľa.

20 litrov na osobu a deň	0,02m ³ /osoba/deň	cena za vodu v r. 2013
2 osoby		vodné 0, 717 €/m ³
		SnSŠ 0, 181 €/m ³
		Spolu 0, 898 €/m³

Elektrická energia : Výpočet nemeranej spotreby elektrickej práce

Spotreba v nemeraných priestoroch bude fakturovaná na základe počtu pracovných dní v danom mesiaci vo výške

0,08 kWh/deň	osvetlenie WC	40W	0,5 hod.	20 Wh
	Osvetlenie šatne	40W	1,0 hod.	40 Wh
	Osvetlenie chodby	40 W	0,5 hod.	20 Wh
	Spolu			0,08 kWh

Ostatná elektrická energia bude fakturovaná na základe údajov overeného fakturačného elektromera. Cena za dodávku elektrickej energie za 1 kWh bude v zmysle aktuálneho cenníka dodávateľa silovej elektriny a distribútora pre Spojenú školu, pracovisko Mošovce, ktorým je Stredoslovenská energetika a. s. v produkte 2T Normál.

O prípadných zmenách cien bude nájomca písomne informovaný.

Nájomca zabezpečí skreslenie skutočnej dokumentácie od elektrorozvádzača a zhotovenie elektrorevízie. Dokumentáciu a revíziu v jednej kópii postúpi energetikovi Spojenej školy cez p. Rybu.

Nájomca si bude v prenajatom priestore zabezpečovať pravidelné elektrorevízie v lehotách uvedených vo Vyhláske 508/2009.

2. Upratovanie, vrátane likvidovania kancelárskeho odpadu, si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
4. Zmluvné strany sa dohodli že nájomca bude za poskytované služby spojené s nájmom nebytových priestorov uhrádzať platbu mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Doba splatnosti každej faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia. V platbe za služby nie sú zahrnuté náklady za upratovanie prenajatých nebytových priestorov. Tieto služby si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca si bude na svoje náklady zabezpečovať výmenu opotrebovaného materiálu(napr.: žiarovky, trubice- osvetl. telies, vypínače, batérie a ich tesnení) nachádzajúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch.
5. 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 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení neskorších predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 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 VIII. Sankcie

V prípade, že nájomca si nespĺní 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.

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 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 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,
- 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 umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- j) povinnosť informovať prenajímateľa o prípadnej prítomnosti ďalších osôb v objekte okrem osôb uvedených v čestnom vyhlásení pre prenajímateľa.

3. 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.
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.
6. 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 sa končí dňom, kedy nadobudne účinnosť nájomná zmluva, ktorou vlastník nehnuteľnosti uvedenej v článku I.odst.1 ŽSK prenajme celý areál školy Mošovce, zapísaný na liste vlastníctva č. 408 vedenom na katastrálnom úrade v Turčianskych Tepliciach, v ktorom sa nehnuteľnosť uvedená v čl. I. odst.1. tejto zmluvy nachádza.
3. Nájom sa končí dňom, kedy nadobudne účinnosť kúpna zmluva, ktorou vlastník nehnuteľnosti uvedenej v článku I.odst.1 ŽSK predá celý areál školy Mošovce, zapísaný na liste vlastníctva č. 408 vedenom na katastrálnom úrade v Turčianskych Tepliciach, v ktorom sa nehnuteľnosť uvedená v čl. I. odst.1. tejto zmluvy nachádza.
4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
5. 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.
6. 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.
7. Výpovedná lehota je dvojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednemesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
8. 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 dorúčením nájomcovi.

Článok XI.
Záverečné 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 a Čl. VII. 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 4 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a 3 prenajímateľ.
4. „Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.“
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.

Dňa: 01. 07. 2024

Za prenajímateľa:

.....
Mgr. Milan Zingor
riaditeľ

Za nájomcu:

.....
Karol Raffay
konateľ spoločnosti