

Zmluva o nájme nebytových priestoroch č. 16/2024.
(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

PaedDr. Jozef Zanolit, riaditeľ

170 504 99

Štátna pokladnica

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09
Žilina

(ďalej len „ prenájomca“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Martin, odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa č: Žo – 98/32027/000, reg.č. 1344/98

(ďalej len „ nájomca“)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti s. č. 4218 budova zdravotné stredisko, postavené na pozemku p. č. KN-C č. 3 500/11, 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 **Z19/2024**, ktorý bol zverejnený v dobe od **16.8.2024**.

Článok II. Predmet nájmu

- a) Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku I. odst.1. tejto zmluvy, v zdravotné stredisko, ul. Československej armády 24 Martin,
- b) miestnosti miestnosť č. 12 o výmere 9,66 m²
- c) miestnosť č. 14 o výmere 16,38 m²
- d) miestnosť č. 15 o výmere 17,81 m²
- e) miestnosť č. 16 o výmere 17,65 m²
- f) pomerná časť spoločných priestorov 3,50 m²

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je **65 m²**.

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

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné podnikanie, a to za účelom poskytovania masérskych služieb, podľa predmetu podnikania uvedeného v živnostenskom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č.2 tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

Nájom predmetu zmluvy podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú - **1 rok a to od 1.9.20124.**

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 prenajíateľovi 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 prenajíateľovi 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 nájomné za **1m²/30,00 Eur/ rok**.
Celkom nájomné za 65 m² prenajatého nebytového priestoru činí 1950,00 Eur (slovom tisícdeväťsto päťdesiat Eur) ročne, čo predstavuje **162,50 Eur** mesačne.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **162,50 Eur**, na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ. Nájomné bude fakturované za predchádzajúci mesiac so splatnosťou faktúry do 14 dní od jej vystavenia.
3. Vo výške nájomného podľa článku VI. odst. 1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom, 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 podľa § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

VII. Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávka tepla, teplej vody, dodávka elektrickej energie, dodávka vodného a stočného. Nájomca je povinný prihlásiť sa ako platiteľ poplatku za komunálny odpad podľa zák.č.582/2004 Z.z. o miestnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.
2. Poskytovanie služieb spojených s nájmom bude nájomcovi účtovaná spôsobom uvedeným v Smernici č.1/2008 zo dňa 20.11.2008 pre výpočet úhrad za energie v zdravotníckom zariadení Spojenej školy Martin, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č.3. Úhradu za služby bude nájomca platiť mesačne na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ za predchádzajúci mesiac so splatnosťou do 14 dní od jej vystavenia.
3. V prípade úpravy cien služieb (energií) jej dodávateľmi, prenajímateľ jednostranne upraví cenu za poskytované služby podľa platných cien fakturovaných dodávateľom týchto služieb a to od dátumu úpravy.

4. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi, aby si na svoje náklady dal namontovať merače na odber studenej vody a merače na odber teplej vody. Po ich namontovaní nájomcom a kontrole prenájomateľom sa bude fakturovať za služby spojené s nájmom podľa skutočného odberu energií.
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 § 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 prenájomateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenájomateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenájomateľ 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 plnení podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. na strane prenájomateľa:

- 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.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenájomateľovi 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 prenájomateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžií prenájomateľa (opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), je nájomca povinný písomne oznámiť prenájomateľovi 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 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 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. Prenajíateľ 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 zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. bod 6. 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 5 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, Žilinský samosprávny kraj a 3 prenajíateľ.
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.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
príloha č. 1 - výpis z obchodného registra

Dňa: 02.09.2024

Za prenajíateľa:

Mgr. Milan Žingor
riaditeľ

Za nájomcu:
300 strojársko

Miroslav Kuželka
konateľ