

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 00075/SPŠ IT KNM/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:	Stredná priemyselná škola IT
Štat. orgán:	Nábrežná 1325, Kysucké Nové Mesto
IČO:	Ing. Milan Valek, riaditeľ školy
Bankové spojenie:	51906201
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Štátna pokladnica
(ďalej len "prenajímateľ")	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:

Sídlo:	Emília Neslušanová – Párty servis
	Kysucké Nové Mesto, Clementisova 1017/14

Článok I.

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu v areáli SPŠ IT Kysucké Nové Mesto, postaveného na parcele KN-C č. 1478/4, nachádzajúceho sa v k. ú. Kysucké Nové Mesto, zapísaného na liste vlastníctva č. 2442, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Kysucké Nové Mesto.

2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja schválených zastupiteľstvom 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 **05/2024**, ktorý bol zverejnený v dobe **od 26. 11. 2024 do 20. 12. 2024**.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove popísanej v čl. I. odsek 1. tejto zmluvy a to:

nebytové priestory o výmere 39,44 m² nachádzajúce sa v areáli školy, postavenej na pozemku parc. 1478/4, v katastrálnom území Kysucké Nové Mesto, zapísanej na liste vlastníctva č. 2442 pre vlastníka – Žilinský samosprávny kraj, v správe SPŠ IT, **Nábřežná 1325, Kysucké Nové Mesto**.

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 39,44 m² a je vyznačená v náčrte prenajatých priestorov, ktorý spolu s LV tvoria prílohu č. 1 a prílohu č. 2 tejto zmluvy (**d'alej v texte zmluvy „nebytový priestor“**).

2. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, sa odovzdávajú nezaťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. II. bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecným záväznými právnymi predpismi a živnostenským listom.

Článok IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od **01. 01. 2025 do 31. 12. 2026**, zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. IV tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa.

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 uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – **ročne** vo výške 45,00 € / m² / ročne (slovom štyridsaťpäť eur za meter štvorcový). Dohodnuté ročné nájomné predstavuje **sumu 1 774,80,- € ročne** v mesačných splátkach počas doby nájmu + **úhrada dane z nehnuteľností vyrubenej správcom dane na daný rok**.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v *mesačných* splátkach vo výške **177,48 € / m²** a to vždy do **15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude

nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. ú. **SK56 8180 0000 0070 0060 9547 – Štátna pokladnica.**

3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. vo výške 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 §3 nariadenia Vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohovo úhradu za služby spojené s nájomom:

Celkové náklady na služby spojené s nájomom:	328,50 € ročne
- z toho na dodávku tepla, TUV	265,20 €
- na úhradu elektrickej energie	27,85 €
- na úhradu vodného, stočného	22,10 €
- na odvoz odpadu	13,35 €

Vzhľadom k tomu, že prenajímané nebytové priestory nemajú samostatné merače spotreby energií, boli ceny stanovené pomerom medzi celkovou plachou areálu a prenajímanou plochou nájomcovi, pričom sme vychádzali zo skutočných nákladov na základe fakturácií.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby na úhradu nákladov za služby spojené s nájomom mesačne vo výške **32,85 €** a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa **SK56 8180 0000 0070 0060 9547 – Štátna pokladnica.**
2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb nájomcom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za služby spojené s nájomom, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci sumu 10% z dojednanej zálohy.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca neplní 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 čl. II. bod 1 tejto zmluvy 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 súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť. Potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa /najmä udržiavanie podstaty budovy/, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) povinnosť oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do 30 minút od zistenia) vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- g) povinnosť vykonávať na svoje náklady dezinfekciu priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva;
- h) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch a nehnuteľnostiach na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii;
- i) 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 zákona č. 330/2001 Z. z. v platnom znení;

- j) povinnosť uhrádzať v dohodnutých lehotách nájomné určené touto zmluvou, ako aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - k) 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.);
 - l) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom školského internátu,
 - m) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - n) 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,
 - o) povinnosť odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca **nie je** oprávnený vykonávať stavebné a iné 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.
5. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne 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.
6. Nájomca **nie je** oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ **nezodpovedá** nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ **nezodpovedá** za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
8. 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 a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a prenajímateľ aj vtedy, ak vznikne potreba užívať predmet nájmu v rámci jeho hlavnej činnosti.

4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Výpovedná lehota je *trojmesačná* 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 úhrad za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi.
7. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadov uvedených v čl. VI. odsek 5 a čl. VII. odsek 4 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 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenájomca a Žilinský samosprávny kraj.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenájomcu.
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.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je :
 - príloha č. 1 - LV
 - príloha č. 2 - náčrt prenajatých priestorov
 - príloha č. 3 – výpis zo živnostenského registra nájomcu

V Kysuckom Novom Meste dňa 27. 12. 2024

prenajímateľ

nájomca

**Protokol o stave predmetu nájmu k zmluve o nájme nebytových priestorov
č. 00075/SPŠ IT KNM/ 2024 uzatvorenej medzi Prenajímateľom a Nájomcom
dňa 27. 12. 2024**

Prenajímateľ:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

SPŠ IT

Nábrežná 1325, Kysucké Nové Mesto

Ing. Milan Valek , riaditeľ

51906201

Bankové spojenie:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Štátna pokladnica

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09
Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán/zastúp.:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Zapísaný v registri:

Emília Neslušanová – Párty servis,

Clementisova 1017/14

Emília Neslušanová

35432314

SK1026143316

(ďalej len „nájomca“)

Predmet nájmu – miestnosť o výmere 39,44 m² / prízemie v ŠJ
/

Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú odovzdanie a prevzatie vyššie uvedeného predmetu nájmu.
Priestory boli odovzdané bez závad a v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté využívanie.

Kysucké Nové Mesto dňa

27. 12. 2024

Nájomca :

Prenajímateľ :