

# Zmluva o nájme nebytových priestorov . 11/2024

(v al-om texte len „zmluva“)

uzatvorená pod a zákona . 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona . 446/2001 Z. z. o majetku vyších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom fiilinského samosprávneho kraja v znení neskorších 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

I DPH:

SK2121550354

Bankové spojenie:

Matna pokladnica

íslo ú. IBAN:

SK74 8180 0000 0070 0066 3543

SK96 8180 0000 0070 0066 3535

Zria ovate a vlastník majetku:

fiilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09

fiilina, I O: 37808427

( alej len šprenajímate ō)

a

**Nájomca:**

**Interiéry Riljak, s.r.o.**

Sídlo:

Oravský Podzámok 33, 027 41

Mat. orgán/zástup.

Ing. Marcel Riljak, konate spolo nosti

I O:

43885306

DI :

2022516650

I DPH:

SK2022516650

Bankové spojenie:

SK4502000000002396341651

( alej len šnájomcaō)

## **lánok I.**

### **Úvodné ustanovenia**

1. fiilinský samosprávny kraj ( alej len šfiSKō) je vlastníkom nehnute nosti ō súpisné íslo 131 (Tšolský internát pri SP<sup>TM</sup>IT IG Tvrdo-ín ), parc. KN-C . 526, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Krásna Hôrka, zapísaná na liste vlastníctva . 5594, ktorý je vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Tvrdo-ín.
2. Prenajímate je správcom nehnute nosti uvedenej v odseku 1 tohto lánku a pod a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom fiSK je oprávnený ho (alebo jeho as ) so súhlasom zria ovate a (vlastníka) prenecha do nájmu zo d a 29.10.2024 . 03100/2023/KRÚ-13.

3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenaja . Zámer priameho nájmu prenajímate evidoval pod ísлом 06/2024, ktorý bol zverejnený v dobe od 26.11.2024.

## **lánok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímate prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v lánku I odsek 1 tejto zmluvy a to miestnos . 206, 207, 219, 202 + 2x WC o výmere **89,90 m<sup>2</sup>** . Okrem uvedených nebytových priestorov tohto lánku je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

## **lánok III. Ú el nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom *ó kancelárske priestory*.

## **lánok IV. Doba nájmu**

Nájom predmetu zmluvy podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.01.2025 do 31.12.2025**, to je jeden rok s možnosťou predĺženia o 4 roky., t.j. maximálna doba nájmu do 5 rokov. Účinnosť táto zmluva nadobúda podľa lánku XI. odst. 4 tejto zmluvy.

## **lánok 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.

## **lánok VI. Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné **ó 27,60 Eur /m<sup>2</sup>/rok** (slovom: dvadsať sedem 60/100 Eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume **2 481,24 Eur** v mesačných splátkach vo výške **206,77 EUR** a to vždy k poslednému dňu daného mesiaca v zmysle vystavenej faktúry prenajímateľa a na jeho účte: SK74 8180 0000 0070 0066 3543 uvedený 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné sa každoročne upraví o sumu zodpovedajúcu výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenej v percentách meranej štatistickým úradom SR súhlasne od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom štatistický úrad SR zverejnil mieru inflácie. Základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je nájomné platené za predchádzajúci kalendárny rok, bez ohľadu na zmenu nájomného, alebo právo nájomcu na neplatenie nájomného. Danú úpravu prenajímateľ vykoná k mesiacu marec príslušného kalendárneho roka na základe predchádzajúceho jednostranného písomného úkonu, ktorý bude doručený do sídla nájomcu.

Pre vylúčenie pochybností nájomné môže byť v dôsledku indexácie podľa bodu 4 len zvýšené, nikdy nie znížené.

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, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom **mesačne** na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. Vodné, stočné, zrážková voda, vývoz komunál. odpadu a umývanie schodísk a paušálnou čiastkou - vo výške spolu **15,00 Eur/mesiac**. Odber elektrickej energie podľa spotreby a odpisu podružného elektromeru. Odber plynu podľa spotreby v m<sup>3</sup> na m<sup>2</sup> prepočítané na prenajatú plochu uvedenú v zmluve (len vo vykurovacom období). Nájomca sa zaväzuje platiť za poskytované služby na včasnosť vystavených faktúr prenajímateľovi, na číslo účtu: SK96 8180 0000 0070 0066 3535, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. 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.
3. 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.

## **lánok VIII. Sankcie**

V prípade, keď nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom, 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) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v lánku 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 mu 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 nájomom 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 o bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réfli 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 č. 124/2006 Z. z. v platnom znení, neskorších predpisov a na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a nadväznosti vykonávacích 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 tabúľ 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 požiadať 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 čiakým 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.

#### **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
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  - c) nájomca prenecháva 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 úlohom, 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.**

##### **Záverečné 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 vzťahy 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 dvoch exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť od podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
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 1 - kópia listu vlastníctva
7. Osobné údaje uvedené v tejto zmluve sú spracované, archivované a likvidované v súlade so zákonom 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a nariadenia EP a Rady (EÚ) 2016/679 Nariadenia (GDPR). fiSK spracúva poskytnuté údaje v súlade so Zásadami spracúvania osobných údajov fyzických osôb v žilinskom samosprávnom kraji, ktoré je možné nájsť na webovom sídle fiSK <http://www.zilinskazupa.sk/sk/zasady-spracuvania-osobnych-udajov-fyzickych-osob-zilinskom-samospravnom-kraji/>.

V Tvrdošine: 30.12.2024

Prenajímateľ :

Nájomca:

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

.....  
Ing. Marcel Riljak  
konateľ spoločnosti, v.r.