

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 02/2019

(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: **Stredná odborná škola elektrotechnická**
sídlo: Komenského 50, 010 01 Žilina
štat. orgán: Ing. Ľubomír Králik, riaditeľ
IČO:
DIČ:
bankové spojenie: Státna pokladnica
číslo účtu:
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajímateľ“) a

Nájomca: **Mgr. Zdenka Klecová**
Sídlo: Dobšinského 1599/17, 010 08 Žilina
IČO:
DIČ:
bankové spojenie: Fio Banka
číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 2621 budovy Strednej odbornej školy elektrotechnickej, Komenského 50, 010 01 Žilina, postavenej na pozemku parc. KN č. 4466/4, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žilina, zapísaná na liste vlastníctva č. 4692, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina správou katastra Žilina.
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.

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 priestor - **miestnosť o výmere 25 m²**, ktorá sa nachádza v suterénnych priestoroch budovy školy.
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 všeobecnými záväznými právnymi predpismi, na vlastné *podnikanie* – **prevádzkovanie**

školského bufetu na základe oprávnenia – Živnostenského listu vydaného Obvodným úradom v Žiline. *Toto oprávnenie tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.*

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 05.09.2019 do 30.06.2022.**

Článok V. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – **145,- €/ m²** (slovom: Jednostoštyridsaťpäť eur). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. II. bode 1. predstavuje **3 625,- €** (slovom: Tritisícšesťstodvadsaťpäťeur).
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **302,08 €** (slovom Tristodva eur 8 centov) na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ. Doba splatnosti každej faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia. Nájomné za kalendárne mesiace školských letných prázdnin nebudú fakturované (t.z. neuhrádza sa).
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien /inflácie/, a to do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Zvýšenie nájomného môže prenajímateľ vykonať dodatkom k nájomnej zmluve, ktorého prílohou bude potvrdenie štatistického úradu o indexe rastu spotrebiteľských cien.

Článok VI. 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, a to za : kúrenie, vodné, stočné a odvoz smetí vo **výške 300,- €** (slovom: Tristo eur) ročne. Elektrická energia sa bude fakturovať a uhrádzať podľa skutočne odobratých (spotrebovaných) KWh a platných cien v danom kalendárnom mesiaci. *Výpočet platieb za energiu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.*
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom, t. j. úhradu energií podľa odseku 1 bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **25,- €** (slovom Dvadsaťpäť eur), spolu s elektrickou energiou na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ. Doba splatnosti každej faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia. Úhrada za služby za kalendárne mesiace školských letných prázdnin nebudú fakturované (t.z. neuhrádza sa), pokiaľ bude školský bufet zatvorený.
3. Upratovanie si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

Článok VII. Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní 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 VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa :

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi, ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

2. Práva a povinnosti nájomcu :

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
- c) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- d) zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu,
- e) 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) 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) 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) ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom (otváracími hodinami) prevádzky prenajímateľa,
- i) vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- j) informovať prenajímateľa o prípadnej prítomnosti ďalších osôb v objekte prenajímateľa 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 zaťažovať, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájmomcom.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

Článok IX. 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 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 nájmomcovi.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve.
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 2 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená 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.

V Žiline dňa 05.09. 2019

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

.....

Výpočet platieb za služby spojené s nájmom

1. Rozpis úhrady za služby spojené s prenájmom na rok :

Vykurovanie priestorov	6,16 € /m ² /rok	154,- €
Vodné, stočné	30 m ³ á 2,70 €	81,- €
Elektrická energia	podľa množstva spotrebovaných kWh	
Odvoz smetí		65,- €
Spolu :		300,- €
Mesačne :		25,- €

