

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 01/2020

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:	Jazyková škola
Sídlo:	Veľká okružná 24, 010 01 Žilina
Štat. orgán:	PhDr. Miroslava Gajdošová, riaditeľka školy
IČO:	00215597
IČ DPH:	2020671785
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	 (úhrada nájomného)
	 (úhrada energií)

Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	STARS – Mária Šujanská
Sídlo:	Ul. Energetikov 168/10, Žilina
Štat. orgán/zastúp.:	Mária Šujanská, majiteľka
IČO:	34352716
DIČ:	1022984820
Právna forma:	
Bankové spojenie:	VÚB Žilina
Číslo účtu:	

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, súp. č. 1127, budovy Jazykovej školy, Veľká okružná 24, Žilina, postavenej na pozemku parc. KN č. 1090/4, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žilina, zapísaná na liste vlastníctva č. 6478, 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.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe Informácie o dočasnom nevyužívaní nehnuteľného majetku ŽSK, **odoslanej na ŽSK dňa 07.02.2020 a na základe súhlasu udeleného Žilinským samosprávnym krajom zo dňa 14.02.2020 Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval a zverejnil pod číslom 1/2020.**

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy, a to priestor 1 m², slovom jeden m², na prízemí jazykovej školy za účelom umiestnenia automatu na nealkoholické nápoje (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať iba za účelom umiestnenia nápojového automatu.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (od 01.05.2020 do 30.04.2025).

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 – 30,00 €/m² (slovom tridsať €) za mesiac. Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. bode I. predstavuje 300,00 € (slovom tristo €). Automat nebude v prevádzke v čase letných prázdnin, t.j. v mesiaci júl a august.

Nájomné bolo zvýšené oproti sume uvedenej v Zámere na základe vyššej cenovej ponuky prenajímateľa (viď cenová ponuka).

- 2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške 30,00 €, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca bez výzvy prenajímateľa, t.j. trvalým príkazom na úhradu z účtu nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na príjmový účet prenajímateľa SK84 8180 0000 0070 0048 3331 vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 012020, konštantný symbol 0308.**
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 § 3 nariadenia Vlády SR č. 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

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom mesačne, a to za dodávku elektrickej energie a vody vo výške 57,00 € (slovom päťdesiatsedem €) mesačne, t. j. 570,00 € (slovom päťstosedemdesiat €) ročne. Automat nebude v prevádzke v čase letných prázdnin, t.j. v mesiaci júl a august.**
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájomom, t.j. úhradu energií podľa odseku 1 - 3 bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi trvalým príkazom z účtu nájomcu, bez predchádzajúcej výzvy prenajímateľom, a to do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na výdavkový účet školy SK34 8180 0000 0070 0048 3358, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 012020, konštantný symbol 0308.**
3. Čistotu okolo automatu a likvidáciu odpadu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
4. 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 § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom, 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. Opravy, údržbu a celé prevádzkovanie automatu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady,
 - 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 Jazykovej školy 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 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 nájomom 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 5 a Čl. VII. bod 6 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 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenájomca a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenájomca.
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 31.03.2020

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
za STARS – Mária Šujanská

.....
PhDr. Miroslava Gajdošová
riaditeľka školy