

Z53/22

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. Z53/22

(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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

IBAN:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:
(ďalej len „prenajímateľ“)**Slovenské komorné divadlo Martin**

Divadelná 651/1, 036 80 Martin

Mgr. art. Tibor Kubička, riaditeľ

36145301

Štátna pokladnica

SK91 8180 0000 0070 0058 8838

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:

Sídlo:

Štatutárny orgán:

IČO:

IBAN:

Registovaný:

(ďalej len „nájomca“)

Tália tour, s.r.o.

P. Mudroňa 483/26, 036 01 Martin

Stanislava Hurtovej, konateľka

46448217

SK55 5200 0000 0000 1346 9844

Obchodný register, Okresný súd Žilina, registračné číslo:

Sro/55709/L

Slovenské komorné divadlo Martin	
Dátum:	20. 06. 2022
Podacie číslo:	179
Prílohy:	1
Číslo spisu:	PA2.2-5
Podpis:	PANIČKA

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu s. č. 651, budova postavená na pozemku parc. číslo 685/6, nachádzajúci sa v katastrálnom území Martin, zapísaný na liste vlastníctva č. 1115 na Okresnom úrade v Martine, Katastrálny odbor.
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) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer a podmienky priameho nájmu majetku Žilinského samosprávneho kraja v správe bol zverejnený v dobe od do 13.-27.5.2022.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Štúdia Slovenského komorného divadla Martin v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy o celkovej výmere 7,80 m².

2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom nákrese, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať ako kancelárske priestory.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 16.6.2022 do 15.6.2023.**

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 64,62 €/m²/rok + 3,2% / 2,06 € (navýšenie o index rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok 2021 na základe vyhlásenia Štatistického úradu SR), t. j. celkom spolu ročne 66,68 €/m²/rok. Celkom ročné nájomné je v sume 520,10 € + DPH (slovom: Päťstodvadsať eur a desať centov + DPH).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach vo výške **43,34 € + DPH** a to vždy na základe prenajímateľom vystavenej faktúry za príslušný kalendárny mesiac, pričom lehota splatnosti sa dojednáva do 14 dní od doručenia faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
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.

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 (elektrickej energie) spojené s nájmom paušálne, a to mesačne v sume vo výške 8,30 € + DPH.

2. Úhradu za služby spojené s nájmom bude prenajímateľ faktúrovať za tých istých podmienok, ako je dojednané v odseku 2, článku VI. Nájomné a platobné podmienky.

Článok VIII.

Sankcie

1. 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 zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až 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.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Na strane prenajímateľa:**
- b) povinnosť umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budov a pozemkov,
 - d) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
 - e) v prípade záujmu nájomcu poskytovať nájomcovi fotokópiu vyúčtovacích faktúr za poskytnuté služby (dodávka plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, vývoz odpadu) pri ročnom vyúčtovaní,
 - f) 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; potrebu opráv, ktoré sú v réžií prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi 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;
 - g) nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarimi v prenajatých priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov. Nájomca zabezpečuje pravidelné revízie ručných hasiacich prístrojov v prenajímaných priestoroch. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelné revízie elektrických zariadení.
 - h) 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.),

- i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - j) povinnosť odovzdať náhradné kľúče od prenajímaných priestorov prenajímateľovi v zapečatenej obálke, aby v prípade požiaru, poruchy vody, kúrenia a pod. bol umožnený vstup prenajímateľa do prenajatých priestorov,
 - k) prenajímateľ v priestoroch objektu dielne a garáže ulica Pri Rajčianke vymedzil samostatný uzavretý priestor na dočasné uskladnenie nebezpečného odpadu. Nájomca sa zaväzuje tento rešpektovať.
3. 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.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

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 jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi alebo nájomcovi.
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 doručení nájomcovi.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov zmluve s výnimkou prípadu podľa 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. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží 1 vyhotovenie nájomca, 1 prenajímateľ a 1 Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. 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 a v Centrálnom registri zmlúv.

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 - situačný nákres priestorov.

V Žiline, dňa 10.6.2022



V

Tália tour, s.r.o.
P. Mudroňa 483/26, 036 01 Martin
IČO: 46448217 DIČ: 2023381250
Zapísaná v OR Žilina, vložka č.55709/1

