

Z135/22

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej 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, Občianskeho zákonníka a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v platnom znení

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Sídlo:

Štatutárny orgán:

IČO:

IČ DPH/ DIČ:

IBAN:

Zriaďovateľ a vlastník objektu:

Slovenské komorné divadlo Martin

Divadelná č. 1, 036 80 Martin

Mgr. art. Tibor Kubička, riaditeľ

36145301

2021429960

SK95 8180 0000 0070 0018 1969

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48,

011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

IČDPH:

IBAN:

Zastúpený:

Registrovaný:

Všetko pre mimino, s. r. o.

Belá-Dulice 431, 038 11 Belá-Dulice

52224252

2120981885

SK2120981885

SK7711110000001559918001

Barbora Pospíšilová, konateľka

Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel:

Sro, vložka č. 72061/L

(ďalej len „nájomca“)

Slovenské komorné divadlo Martin	
Dátum:	14. 12. 2022
Podacie číslo	310
Číslo spisu	PA2-2-3
Prílohy	1/6
Vybasuje	7.12.2022

Článok I.**Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nebytových priestorov o výmere 144,60 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy /východná časť/, tzv. Gašparíkov dom, s. č. 650, parc. č. 681, k. ú. Martin, zastavané plochy a nádvoría, evidované na LV č. 1115.
2. Prenajímateľ je správcom majetku uvedeného 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 zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajíateľ evidoval pod číslom č. 2/SKD/2022 a bol zverejnený v dobe od 25.11.2022 do 13.12.2022.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu **nebytové priestory o výmere 144,60 m²**, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy /východná časť/, tzv. **Gašparíkov dom**, s. č. 650, parc. č. 681, k. ú. Martin, zastavané plochy a nádvoría, evidované na LV č. 1115.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania obchodného priestoru „Mini svet detí“.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **15.12.2022 do 14.12.2023**.

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 by nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajíateľovi v posledný deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajíateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajíateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajíateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka touto dohodou vylučujú.

Článok VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné za užívanie nebytového priestoru **133 €/m²/rok + DPH + úhrady za služby spojené s nájomom.**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné **v mesačných splátkach** vo výške **1602,65€ + 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. Prvú splátku uhradí nájomca prenajímateľovi do 15 dní od podpísania zmluvy, a to na základe vystavenej faktúry.
3. 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.

Článok VII. Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude sám platiť za služby spojené s nájomom, a to za spotrebu elektrickej energie podľa samostatného merača elektrickej energie t. z. vrátane vykurovania, nakoľko je vykurovanie nebytových priestorov riešené len elektrickými radiátormi. Nájomca je povinný sa na tento odber počas nájmu prihlásiť u príslušnej energetickej spoločnosti a včas uhrádzať platby za spotrebovanú elektrickú energiu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom, a to za **vodné – stočné**, ktoré mu bude refaktúrované na základe skutočného odberu m³ vodného – stočného za odberné miesto Gašparikov dom. Refakturácia bude vystavená až na základe faktúry od príslušnej vodárenskej spoločnosti. Faktúru za uvedenú refakturáciu sa zaväzuje uhrádzať včas v lehote splatnosti. Nájomca si je tiež povinný riešiť **úhradu za komunálny odpad** vo vlastnej réžii.

Článok VIII. Sankcie

1. V prípade, že nájomca 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 zaniká povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa Čl. VI. tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platenej 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 za nájomné 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 IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 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 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 čistotu v nebytových priestoroch a zimnú údržbu pri užívaní časti pozemku,
- 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 réžii 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 všeobecných záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení a dodržiavanie predpisov na úseku požiarnej ochrany,
- g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenia oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
- h) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom prenajímateľa, prípadné zmeny treba vopred dohodnúť a zosúladiť s prenajímateľom vopred,

- i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - j) nájomca súhlasí s tým, že nebude požadovať od prenajímateľa v prípade krádeže alebo poškodenia zariadenia firmy vecné alebo finančné plnenie,
 - k) nájomca na svoje náklady zabezpečí upratovanie priestoru nájmu ako aj vyznačenej cesty príchodu do priestoru nájmu,
 - l) povinnosť zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 341/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok,
 - m) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby. Činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.
3. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
 4. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v budove, ktorá je kultúrnou pamiatkou a spadá pod ochranu Pamiatkového úradu SR. Bez povolenia Pamiatkového úradu SR nie je možné vykonať žiadne vonkajšie a ani žiadne vnútorné zásahy do budovy.
 5. Všetky náklady spojené so stavebnými úpravami, ktoré iniciuje nájomca, znáša výlučne nájomca a nie je možné žiadať o ich refundáciu v prípade skončenia nájmu.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Čl. 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 jeden mesiac. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí byť v ňom uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, okrem prípadu podľa Čl. VI. ods. 4 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/119 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v čl. 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.

V Martine dňa 14.12.2022

Nájomca:

Všetko pre mimina

Prenajímateľ: