

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 06/2023

(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:	Obchodná akadémia
Sídlo:	Scota Viatora č. 4, 034 01 Ružomberok
Štat. orgán:	Ing. Ľudmila Kerndlová, riaditeľka školy
IČO:	30232953
DIČ:	202079070
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica SK52 8180 0000 0070 0048 5847
Zriaďovateľ:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 01 Žilina (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Autoškola Beňuš s.r.o.
Sídlo:	Československej armády 1852/6, 026 01 Dolný Kubín
Štat. orgán:	Ján Beňuš
IČO:	52943593
DIČ:	2121181909
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu:	SK86 0900 0000 0051 6934 8451
(ďalej len „nájomca“)	

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp.č. 1484 budovy Obchodnej akadémie v Ružomberku, Scota Viatora č. 4, postavenej na parcele č. KN 2065, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Ružomberok, zapísaná na LV č. 4320, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Ružomberok.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom poschodí v objekte uvedenom v Článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to dva priestory – o celkovej výmere 121,89 m² (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom výučby vzdelávacích kurzov autoškoly, výcviku vodičov a inštruktorov autoškoly. Výučba bude prebiehať v prenajatých priestoroch v popoludňajších hodinách, kedy už neprebíha školské vyučovanie.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01. 09. 2023 do 30. 06. 2024.**

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. 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 pred začatím nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. 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 vo výške **10,00 eur/hod** (slovom desať eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v mesačných splátkach a to na základe faktúry za aktuálny mesiac vystavenej prenajímateľom. Faktúru prenajímateľ vystavuje na základe zoznamu o počte hodín, ktorý odovzdá nájomca pri ukončení aktuálneho mesiaca prenajímateľovi formou dohody (mail,...) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať na bankový účet prenajímateľa č. **SK52 8180 0000 0070 0048 5847**, vedený v Štátnej pokladnici s uvedením variabilného symbolu – čísla faktúry.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za *služby spojené s nájmom*, t.j. úhrady za odobratú elektrickú energiu, odber vody, stočné a používanie vybavenia učebne.

4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného, t.j. 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 spojené s nájmom* a to nasledovne:

a) používanie vybavenia učebne	30,00 eur/rok
b) dodávka elektrickej energie	80,00 eur/rok
c) vodné a stočné	50,00 eur/rok
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za *služby spojené s nájmom* v dvoch splátkach vo výške **80,00 eur** (slovom: osemdesiat eur) podľa odseku č. 1 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na bankový účet prenajímateľa č. **SK30 8180 0000 0070 0048 5855** vedený v Štátnej pokladnici s uvedením variabilného symbolu – čísla faktúry.

Článok VIII.

Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov
2. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa 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.

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; 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 všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia 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 vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza;

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. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho 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.

5. Nájomca má právo používať spoločné priestory a to sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok a to na vlastné náklady.

6. Prenajímateľ nezodpovedná za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

7. 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 dohodnutej 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 dohodnutej 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 kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa 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 nájomcovi

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu Čl. V. a Čl. VI. 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 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.

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 Ružomberku dňa

Nájomca:

Prenajíateľ:

Ján Beňuš
konateľ

Ing. Ľudmila Kerndlová
riaditeľka školy