

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Bábkové divadlo Žilina
Sídlo:	Kuzmányho 6, 011 37 Žilina
Štat. orgán:	Mgr. Peter Tabaček, riaditeľ
IČO:	36145211
Bankové spojenie:	SK74 8180 0000 0070 0048 2056
Zriaďovateľ a vlastník majetku: (ďalej len „prenajímateľ“)	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:	Integrovaná doprava Žilinského kraja, s. r. o.
Sídlo:	Pri Rajčianke 2900/43, 010 01 Žilina
Štat. orgán:	Ing. Richard Staškovan
IČO:	51110369
Bankové spojenie:	Prima Banka, a. s.
Číslo účtu IBAN:	SK 78 5600 0000 0049 2762 4001
Zapísaný v registri:	Obchodný register Okres. súdu Žilina, odd.: Sro, vl. č. 68560/L dňa 15.09.2017
Kontakt: (ďalej len „nájomca“) v nasledovnom znení:	č.t. 0915 896 535, e-mail: richard.staskovan@idzk.sk

Článok I. Úvodné ustanovenia

- Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom **nebytových priestorov** o výmere **99,18 m²** (3 miestnosti o výmere 19,72 m², 20,01 m² a 59,45 m²) nachádzajúce sa v budove divadelných dielní na ul. Pri Rajčianke 43, v stavbe so súpisným číslom 2900, postavenej na pozemku KN-C p. č. 3912, zapísanej na LV č. 6581 v k. ú. Žilina, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom v prospech vlastníka Žilinského samosprávneho kraja v podiele 1/1, v správe Bábkového divadla Žilina, Kuzmányho 6, 011 37 Žilina.
- 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.
- Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo zverejnenie zámeru majetok prenajať z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Zámer prenajať majetok ŽSK bol zverejnený od 08.09.2023

do 26.09.2023 a bol schválený Zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja uznesením č. 13/8 zo dňa 25.09.2023.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove divadelných dielní v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy o celkovej výmere 99,18 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania integrovaného dopravného systému vo verejnom záujme na území Žilinského kraja.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 01.11.2023.

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.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške: **55,00 €/m²/rok**.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach vo výške **454,57 €** a to vždy do 5 dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa SK74 8180 0000 0070 0048 2056 vedený v štátnej pokladnici, **variabilný symbol: IČO nájomcu, konštantný symbol: 0308**
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 (dodávku plynu, elektrickej energie, vodného a stočného, vývoz odpadu) spojené s nájmom podľa prepočtu fakturovaných nákladov zo strany dodávateľa na 1 m² prenajatých priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby na úhradu nákladov za služby spojené s nájmom mesačne vo výške **2,10 €/m²/mesiac** v celkovej výške **208,28 € mesačne**. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné spolu s úhradou za služby vo výške **662,85 € mesačne** bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa SK74 8180 0000 0070 0048 2056, vedený v štátnej pokladnici, **variabilný symbol: IČO nájomcu, konštantný symbol: 0308** vždy do 5 dňa príslušného mesiaca.
3. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb nájomcom od vykonania vyúčtovania podľa skutočných nákladov (faktúr od dodávateľov) - dodávka elektrickej energie, plynu a vodného alikvotnou čiastkou z celkovej faktúry podľa prenajatých m².
V lehote do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za služby spojené s nájmom, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci sumu 10% z dojednanej zálohy.

Článok VIII.

Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nespĺní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% 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.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa Čl. VI tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa Čl. VII. 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 platby t. j. nájomné alebo úhrady za poskytované služby spojené s nájomom 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 umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
- b) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
- c) v prípade záujmu nájomcu poskytovať nájomcovi fotokópiu vyúčtovacích faktúr za poskytnuté služby (dodávka plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, vývoz odpadu) pri ročnom vyúčtovaní,
- d) 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 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 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) nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarmi 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.
 - l) 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 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.
 5. Nájomca je povinný umožniť a strpieť na nevyhnutný čas vykonanie stavebných prác súvisiacich s rekonštrukciou predmetu nájmu.
 6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy, ako aj pri poskytnutí relevantných dokladov súvisiacich s predmetom a účelom nájmu a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti súvisiace s predmetom nájmu.
 7. Nájomca má právo užívať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok.
 8. 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 je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať túto nájomnú zmluvu uzavretú na dobu neurčitú len z nasledujúcich dôvodov:
 - 2.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- d) nájomca alebo osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
- e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- f) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

2.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
- d) nebytový priestor nevyhovuje požiadavkám nájomcu na prevádzkovanie integrovaného dopravného systému vo verejnom záujme na území Žilinského kraja.

3. Výpovedná lehota je dvojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy. 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.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 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 3 exemplároch, z ktorých obdrží 1 vyhotovenie nájomca, 1 prenajímateľ a 1 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a zároveň aj 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.
6. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy je:
 - a) Príloha č. 1 – situačný nákres
 - b) Príloha č. 2 – výpis z uznesenia Zastupiteľstva ŽSK konaného dňa 25.09.2023

Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:

V súlade s Čl. 21 ods. 1.2. písmena d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, nájom bol schválený Zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja konaného dňa 25.09.2023.

V Žiline, dňa

.....
Ing. Erika Jurinová
predsedníčka ŽSK

V Žiline, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Ing. Richard Staškovan,
Integrovaná doprava Žilinského kraja, s. r. o.
konateľ

.....
Mgr. Peter Tabaček,
Bábkové divadlo Žilina
riaditeľ