

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/2024

(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:	Stredná priemyselná škola stavebná
Sídlo:	Veľká okružná 25, 010 01 Žilina
Štat. orgán:	Ing. Lukáš Játy, PhD., riaditeľ školy
IČO:	00161691
DIČ	2021429267
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica IBAN SK 8281800000007000482494 číslo účtu: 7000482494/8180
Zriaďovateľ a vlastník majetku: (ďalej len „prenajímateľ“)	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:	EDNO, spol. s r. o.
Sídlo:	Mojmírova 3188/34, 010 01 Žilina
Štat. orgán:	Greschner Michal
IČO:	46714219
DIČ	2023541146
Bankové spojenie:	UniCredit Bank IBAN SK0411110000001176595006 číslo účtu: 1176595006/ 1111

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby – škola súp. číslo 1311, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 429/1, nachádzajúcej sa v k. ú. Žilina, zapísaná na liste vlastníctva č. 4147, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra 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) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.

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 **telocvičňu so šatňou** prislúchajúcou k telocvični a **multifunkčné ihrisko** nachádzajúce sa na pozemkoch parc. KN – C č. 429/1 a parc. KN – C č. 406, ktoré sú zapísané na LV č. 4147 pre k.ú. Žilina. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 550 m² + 968 m².
- Predmety nájmu sú vyznačené v situačnom pláne (náčrte), ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmety nájmu využívať v súlade s účelom tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 02. 09. 2024 do 30. 06. 2025 a to jedenkrát v týždni nasledovne:**
 - **pondelok v čase od 18,15 hod. do 19,45 hod.**

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 15,00 € na hodinu (slovom päťnásť eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v mesačných splátkach, vždy do 10 dní po obdržaní faktúry.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa číslo účtu: 7000482494/8180, Štátna pokladnica, variabilný symbol: číslo faktúry, konštantný symbol: 0308.
4. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za odobratú elektrickú energiu a odber vody.
5. 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.
6. 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.
7. 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 nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s **nájmom a to vo výške 10,00 € za hodinu** to za :
 - a. dodávku elektrickej energie – 3,50 €
 - b. dodávku tepla – 3,50 €
 - c. vodné a stočné – 3,00 €.
2. Úhrada za služby spojené s prenájmom bude súčasťou mesačnej faktúry.
3. 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 nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% 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 na do predmetu nájmu,
 - c) právo prerušiť prenájom v prípade zmeny epidemiologickej situácie v Žiline, v regióne alebo z rozhodnutia zriaďovateľa.
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 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.),
 - d) h) nájomca preberie kľúče od príslušných priestorov na základe podpisu a zabezpečí ich proti zneužitiu.
3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu a to na vlastné náklady.
 4. 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.
 5. 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.
 6. Prenajímateľ nezodpovedá 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 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. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu aj v prípade, ak zriaďovateľ školy, t.j. Žilinský samosprávny kraj, nariadi používanie predmetu prenájmu na iný účel alebo inými subjektmi, ako uvádza táto zmluva. Výpovedná lehota v tomto prípade je mesačná.
7. 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 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi.

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. 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 za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy.
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 28. 08. 2024

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Michal Greschner
konateľ

.....
Ing. Lukáš Játy, PhD.
riaditeľ školy