

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.4.2010 v znení Dodatku č.1 zo dňa 27.4.2011, Dodatku č.2 z 08.11.2011, Dodatku č.3 z 21.09.2015, Dodatku č.4 z 19.09.2016, Dodatku č.5 z 06.07.2020 a Dodatku č.6 z 27.09.2021 medzi
(ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ:

Žilinský samosprávny kraj – v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca

Sídlo: ul. Palárikova 2311, 022 16 Čadca

Štatutárny zástupca: Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ

IČO: 17335469

IČ/IČ DPH: SK2020552083

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, číslo účtu:

Povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia č. 02367/2024/OZ-103

(ďalej len “prenajímateľ”)

a

Nájomca:

Súkromná základná škola s materskou školou pre žiakov a deti s autizmom

Sídlo: Do Stošky 8, 010 04 Žilina - Bánová

Štatutárny zástupca: PaedDr. Beáta Matušáková, riaditeľka

IČO: 37 977 440

DIČ: 2022213699

Bankové spojenie: SLSP, a.s., číslo účtu:

Rozhodnutie Ministerstva školstva SR č.:CD-2009-20705/5494-1:917/ZŠMŠ

(ďalej len “nájomca”)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom, Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca je správca nehnuteľnosti s.č. 2678 monoblok nemocnice, postavenej na pozemku parc. KN-C 1207/2.
2. Správca je oprávnený prenajať a prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory nachádzajúce sa prízemí nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku o celkovej výmere 352,00 m², a to:
 - a) nebytové priestory - podľa prílohy č.1 o výmere 215,50 m²
 - b) čakáreň, chodby, WC podľa prílohy č.1 o výmere 136,50 m²(ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“).
Rozsah predmetu nájmu je graficky vymedzený v prílohe č. 4 tejto zmluvy.
3. Nájomca berie predmet nájmu do nájmu na prevádzkovanie súkromnej základnej školy s materskou školou pre žiakov a deti s autizmom.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod svojej prevádzky.
5. Na predmet nájmu bola v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení Dodatku č.1 zo dňa 27.04.2011, Dodatku č.2 z 08.11.2011, Dodatku č.3 z 21.09.2015, Dodatku č.4 z 19.09.2016, Dodatku č.5 z 06.07.2020 a Dodatku č.6 z 27.09.2021 uskutočnená OVS 03/2024.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.09.2024 do 31.08.2029**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu, alebo
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. Nájomné za predmet nájmu za rok je stanovené spolu vo výške 12 900,48 €, pričom ročné nájomné za miestnosť tvoriacu časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods.2 písm. a) tejto zmluvy predstavuje 51,66 €/m²/ročne a nájomné za spoločné priestory tvoriace časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods. 2 písm. b) tejto zmluvy predstavuje 12,95 €/m²/ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať nájomné podľa bodu 1 tohto článku v sume 1 075,04 € mesačne, najneskôr do posledného dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 34714724, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1, 2 a 4 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. Prenajímateľ si po predchádzajúcom oboznámení nájomcu vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb uvedených v bode 1 a 2 tohto článku vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou Štatistickým úradom SR.

Čl. IV

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na službách spojených s nájmom, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu v rozsahu podľa prílohy č. 3 tejto zmluvy.
2. Cena za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku a podľa prílohy č. 3 predstavuje za rok spolu 9 794,28 € vrátane DPH, rozpis vid'. príloha č.1.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ceny za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 a 2 tohto článku mesačne, najneskôr do posledného dňa mesiaca, za ktorý sa cena platí, a to v sume 816,19 € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 34714724, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Výška a rozpis mesačných platieb za služby spojené s nájmom sú uvedené v prílohe č.2 a prílohe č. 3 tejto zmluvy. Mesačná cena za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považuje za uhradenú dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi skutočnú spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné štvrťročne na základe vyúčtovania spotreby podľa skutočných nákladov odčítaných z meradiel. Nájomca má inštalovaný elektromer a vodomer na meranie jeho spotreby.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť ceny za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto ceny dohodnuté alebo pokiaľ boli zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

6. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 15 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Ak nájomca neuhradí cenu za služby spojené s nájmom predmetu nájmu podľa bodu 2, 3 a 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. Tuhý komunálny odpad bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi alikvotnou čiastkou vždy do 15 dní po obdržaní vyúčtovania od Mesta Čadca.

Čl. V

Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI

Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámi a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady.
5. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
10. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
11. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).

13. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
14. Zmluvné strany sa zaväzujú plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy aj po vyhlásení núdzového stavu, výnimočného stavu, vojnového stavu a vojny podľa ústavného zákona č. 227/2002 Z.z o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov a po vydaní nariadenia vlády Slovenskej republiky na vykonávanie opatrenia organizácie výroby a organizácie služieb podľa § 7 ods. 4, § 5 písm. b) zákona č. 179/2011 Z.z o hospodárskej mobilizácii a o zmene a doplnení zákona č. 387/2002 Z.z o riadení štátu v krízových situáciách mimo času vojny a vojnového stavu v znení neskorších predpisov.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy alebo s úhradou platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV ods. 3 a 5 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zákonných úrokov z omeškania 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, ktorej splnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od 01.09.2024, ak bola najneskôr do 31.08.2024 (vrátane) zverejnená na webovom sídle prenajímateľa a v Crz SR; inak nadobúda táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa a v Crz SR.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Čadci, dňa

Prenajímateľ
Ing. Martin Šenfeld, MBA,
riaditeľ

Nájomca
PaedDr. Beáta Matušáková,
riaditeľka

V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení

Dodatku č.1 zo dňa 27.04.2011, Dodatku č.2 zo dňa 08.11.2011, Dodatku č.3 z 21.09.2015, Dodatku č.4 z 19.09.2016, Dodatku č.5 z 06.07.2020 a Dodatku č.6 z 27.09.2021 Žilinský samosprávny kraj, zastúpený Ing. Erikou Jurinovou, predsedníčkou, dáva súhlas s uzavretím tejto zmluvy.

V Žiline, dňa

Ing. Erika Jurinová
predsedníčka ŽSK

R o z ú č t o v a n i e
platné od 01.09.2024

Prenajímateľ: ŽSK v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca

Nájomca: Súkromná základná škola s materskou školou pre žiakov a deti s autizmom

1./ Nájomné za prenájaté nebytové priestory

Nebytový priestor	Výmera plochy nebytového priestoru	Ročné nájomné/m ²	Výška nájomného za nebytové priestory
miestnosti	215,50 m ²	51,66 €	11 132,73 €
čakáreň, chodby, WC	136,50 m ²	12,95 €	1 767,68 €
Ročné nájomné za nebytové priestory	352,00 m ²		cca 12 900,48 €
Mesačné nájomné za nebytové priestory	Základ dane	20 % DPH	Celkom
	1 075,04 €	0	1 075,04 €

2./ Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

Položka (s DPH)			
1. teplo a príprava TÚV	593,79 €		
2. vodné a stočné	67,79 €		
3. elektrická energia	Meradlo-podľa skutoč. spotreby		
4. upratovanie, údržba spoločných priestorov	146,97 €		
5. služby telefónnej ústredne - paušál	4,32 €		
6. poštový priečinok - paušál	3,32 €		
Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov	Základ dane	20 % DPH	Celkom
	680,16 €	136,03 €	816,19 €

V Čadci, dňa

Splátkový kalendár – rekapitulácia platieb
od 01.09.2024 do 31.08.2025
k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 347/2024/KNsP/E.4 zo dňa

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Žilinský samosprávny kraj – v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou, Palárikova 2311, PSČ 022 16
 v zastúpení Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ
 IČO: 17335469
 IČ/IČ DPH: SK202055208
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica, číslo účtu, VS: 34714724

a

Nájomca:

Súkromná základná škola s materskou školou pre žiakov a deti s autizmom

Štatutárny zástupca: PaedDr. Beáta Matušáková, riaditeľka

IČO: 37 977 440

DIČ: 2022213699

Bankové spojenie: SLSP, a.s., číslo účtu:

Rozhodnutie Ministerstva školstva SR č.:CD-2009-20705/5494-1:917/ZŠMŠ

Dátum splatnosti	Nájomné za nebytové priestory (oslobodené od DPH)	Zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov			Úhrada spolu vrátane DPH
		Základ dane	DPH 20%	spolu DPH	
30.09.2024	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
31.10.2024	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
30.11.2024	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
31.12.2024	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
31.01.2025	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
28.02.2025	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
31.03.2025	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
30.04.2025	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
31.05.2025	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
30.06.2025	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
31.07.2025	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €
31.08.2025	1 075,04 €	680,16 €	136,03 €	816,19 €	1 891,23 €

V Čadci, dňa

 Prenajímateľ
 Ing. Martin Šenfeld, MBA,
 riaditeľ

 Nájomca
 PaedDr. Beáta Matušáková,
 riaditeľka

číslo zmluvy: 347/2024/KNsP/E.4

Strana 7 z 9

Špecifikácia služieb spojených s nájmom nebytových priestorov k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 347/2024/KNsP/E.4

Prenajímateľ:

Žilinský samosprávny kraj – v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca

Sídlo: ul. Palárikova 2311, 022 16 Čadca

Štatutárny zástupca: Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ

IČO: 17335469

IČ/IČ DPH: SK2020552083

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, číslo účtu:

Povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia č. 02367/2024/OZ-103

a

Nájomca:

Súkromná základná škola s materskou školou pre žiakov a deti s autizmom

Štatutárny zástupca: PaedDr. Beáta Matusáková, riaditeľka

IČO: 37 977 440

DIČ: 2022213699

Bankové spojenie: SLSP, a.s., číslo účtu:

Rozhodnutie Ministerstva školstva SR č.:CD-2009-20705/5494-1:917/ZŠMŠ

Podľa čl.IV bod 2 sa za služby spojené s nájmom nebytových priestorov považujú:

1. Tepelná energia (ďalej iba „teplo“) pre vykurovanie a teplá úžitková voda (ďalej iba „TÚV“)

Teplo pre vykurovanie a TÚV bude dodávaná v zmysle ustanovení Zákona o energetike a o zmene zákona č.455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, č.70/98 Z.z. a Zákona o regulácii v sieťových odvetviach a o zmene a doplnení niektorých zákonov č.276/2001 a vykonávacích predpisov vydaných na ich základe (ďalej „zákon 70/98 Z.z. a 276/01 Z.z.“).

Cena tepla je regulovaná v zmysle ustanovení zákona o cenách a jeho vykonávacích predpisov. Zmena úradne určenej ceny môže byť vykonávaná iba na základe rozhodnutia príslušného cenového orgánu štátnej správy.

Po ukončení kalendárneho roka vyúčtuje prenájomca nájomcovi podľa skutočnej spotreby odčítanej z meradiel platbu za teplo a TÚV za predchádzajúci rok podľa kalkulácie cien tepla a TÚV platnej za príslušný kalendárny rok.

2. Vodné a stočné – studená voda

Nájomca bude mesačne uhrádzať zálohovo 60,00 € a prenájomca po skončení kalendárneho roka zašle nájomcovi vyúčtovanie na základe skutočnej spotreby nameranej na vodomeroch umiestnených v priestoroch nájomcu.

3. Elektrická energia a náhradný zdroj elektrickej energie

Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodávku elektrickej energie v priestoroch nájomcu a v prípade výpadku elektrickej energie zabezpečiť dodávku elektrickej energie z náhradného zdroja elektrickej energie.

Prenajímateľ štvrt'ročne vyúčtuje nájomcovi platby:

- A) za spotrebovanú elektrickú energiu na základe skutočnej spotreby nameranej na elektromeroch umiestnených v priestoroch elektrickej rozvodne

- B) za prevádzku náhradného zdroja elektrickej energie na základe pomerového rozdelenia nákladov na prevádzku náhradného zdroja elektrickej energie v trafostanici.

4. Prevádzka a údržba spoločných priestorov

Výška mesačnej platby za prevádzku a údržbu spoločných priestorov je 146,97 € mesačne.

5. Služby telefónnej ústredne - používanie telefónnych prístrojov a klapiek ústredne nájomcu

Výška mesačnej platby (paušál) za hore uvedené služby je 4,32 € s DPH.

6. Odnos a donáška poštových zásielok, podateľňa

Prenajímateľ zabezpečí odnos a donášku poštových zásielok nájomcu.

Výška mesačnej platby (paušál) za odnos a donášku poštových zásielok je 3,32 € s DPH.