

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2024

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 v znení neskorších dodatkov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Obchodná akadémia

Bernoláková 2, 036 37 Martin

Mgr. Ivana Pišná, MBA, riaditeľka školy

00162078

2021095615

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Žilinský samosprávny kraj,
Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:

Zastúpený:

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici

Národná 12, 974 01 Banská Bystrica

doc. Ing. Vladimír Hladlovský, PhD., rektor

30232295

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu - stavby Obchodnej akadémie, Bernoláková 2, 036 37 Martin, postaveného na pozemku p. č. 1163/1 nachádzajúceho sa v katastrálnom území 836 168 Martin, zapísaný na liste vlastníctva č. 5832 v Správe katastra Martin (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
2. 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.
3. Prenajímateľ uzatvoril uvedenú zmluvu na základe udelenie súhlasu na prenájom nehnuteľného majetku č.03692/2024/KRÚ-12 zo dňa 16.09.2024, v zmysle článku 22 bod 3 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK (doba trvania nájmu s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci).

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to:

Prizemie:

miestnosť č. 002 (34,10 m²), č. 005 (45,50 m²), č. 010 (45,36 m²), č. 011 (46,62 m²)

1. Poschodie:

miestnosť č. 101 (51,87 m²), č. 102 (52,78 m²), č. 104 (55,51 m²), č. 114 (48,10 m²), č. 116 (43,55 m²), č. 117 (49,07 m²), č. 118 (30,55 m²), č. 119 (36,40 m²), č. 120 (50,70 m²), č. 121 (50,70 m²)

2. Poschodie:

miestnosť č. 204 (63,05 m²), č. 206 (65,65 m²), č. 207 (31,85 m²), č. 208 (40,30 m²)

(ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“).

2. Predmet nájmu je zakreslený v situačnom pláne ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.

3. Predmet nájmu bude nájomcom využívaný len sporadicky po dobu výuky Univerzity tretieho veku Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici (ďalej tiež ako „UTV UMB“) podľa ČL. IV. tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy v súlade so všeobecnými právnymi predpismi, pre záujmové vzdelávanie starších ľudí v súlade s koncepciou celoživotného vzdelávania v SR.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **23. 09. 2024 do 31. 05. 2025**. Celkový počet konzultácií je 270 a tieto budú čerpané podľa študijného programu UTV UMB B. Bystrica na akademický rok 2024/2025.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal 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 za prenajaté priestory v celkovej výške **2.970,00 €** slovom: dvetisícdeväťstosedemdesiat eur nula centov.

Nájomca uhradí prenajímateľovi dohodnuté nájomné **v dvoch splátkach:**

- za obdobie: september 2024 až december 2024 v sume **1.320,00 €**
- za obdobie: január 2025 až máj 2025 v sume **1.650,00 €**

na účet prenajímateľa : _____ na základe faktúry – daňového dokladu, ktorý je splatný do 14 dní od doručenia nájomcovi.

2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
3. 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. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 30.04.2025.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 a 2 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom v celkovej výške **7.020,00 €**, slovom: sedemtisícdvadsať eur nula centov a to :

a) za spotrebu elektrickej energie	1.700,00 €
b) za dodávku tepla	4.900,00 €
c) za vodné a stočné	420,00 €

Nájomca uhradí prenajímateľovi dohodnuté úhrady za služby spojené s nájomom **v dvoch splátkach:**

- za obdobie: september 2024 až december 2024 v sume **3.120,00 €**
- za obdobie: január 2025 až máj 2025 v sume **3.900,00 €**

na účet prenajímateľa

základe faktúry – daňového dokladu, ktorý je spriatuný do 14 dní od doručenia nájomcovi.

2. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 a 2 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením 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 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. 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.),
 - i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu.
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 zaťažovať, 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. 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 nájomom 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 len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI odsek 5 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 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v ČL. IV tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom 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. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - príloha č. 1 - LV č. 5832
 - príloha č. 2 - situačný plán

V Banskej Bystrici dňa

V Martine dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
doc. Ing. Vladimír Hladlovský, PhD.,
rektor

.....
Mgr. Ivana Pišná, MBA
riaditeľka školy