

Zmluva o nájme nebytových priestorov ľ. 04/2023

(v Ľalĝom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona ľ. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorĝích predpisov, zákona ľ. 446/2001 Z. z. o majetku vyĝĝích územných celkov v znení neskorĝích predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Ĥilinského samosprávneho kraja v znení neskorĝích dodatkov.

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ

Sídlo:

Ĝtat. orgán:

IĽO:

DIE:

IĽ DPH:

Bankové spojenie:

Ľíslo ú. IBAN:

ZriaĽovateľ vlastník majetku:

Stredná priemyselná ĝkola

informaĽných technológií Ignáca Gessaya

Medvedzie 133/1, 027 44 Tvrdoĝín

Ing. Ľudmila Uhlíková, riaditeľka ĝkoly

53948998

2121550354

SK2121550354

Ĝátka pokladnica

SK74 8180 0000 0070 0066 3543

SK96 8180 0000 0070 0066 3535

Ĥilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09

Ĥilina, IĽO: 37808427

(Ľalej len **Aprenajímateľ**)

a

Nájomca:

Sídlo:

Ĝtat. orgán/zastúp.:

IĽO:

DIE:

Právna forma:

Bankové spojenie:

Ľíslo úľtu IBAN:

Róbert Paulíny

Medvedzie 160/42-24, 027 44 Tvrdoĝín

Róbert Paulíny

41857071

1072542603

podnikateľ

Revolut

LT823250038607899696

(Ľalej len **Anájomca**)

Ľlánok I.

Úvodné ustanovenia

- Ĥilinský samosprávny kraj (Ľalej len **AĤSK**) je vlastníkom nehnuteĽnosti Ľ bez súp. ľísla (prístavba Spojenej ĝkoly Tvrdoĝín), parc. KN-C ľ. 529, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Krásna Hôrka, zapísaná na liste vlastníctva ľ. 5594, ktorý je vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Tvrdoĝín.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteĽnosti uvedenej v odseku 1 tohto ľlánku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ĤSK je oprávnený ho (alebo jeho ľasť) so súhlasom zriaĽovateĽa (vlastníka) prenechať do nájmu zo dňa 26.09.2023 ľ. 05483/2023/OSMaI-10.

3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 03/2022, ktorý bol zverejnený v dobe od 27.09.2022.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v článku I odsek 1 tejto zmluvy a to miestnosť o výmere 14,00 m². Okrem uvedených nebytových priestorov tohto článku je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom *na prevádzku školského bufetu*.

Článok IV. Doba nájmu

Nájom predmetu zmluvy podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 16.10.2023 do 15.10.2024**, s možnosťou predĺženia o dva roky, t.j. maximálna doba nájmu tri roky vrátane.. Účinnosť táto zmluva nadobúda podľa článku XI. odst. 4 tejto zmluvy.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu v čase začatia nájmu.
2. Nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy, predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak predmet nájmu pri skončení nájmu nebude zodpovedať stavu v akom ho nájomca prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné **na 41,00 Eur /m²/rok** (slovom: *štyridsať jeden Eur*).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume **574,00 Eur** v mesačných splátkach vo výške **47,83 EUR** a to o vždy k poslednému dňu daného mesiaca na účet prenajímateľa: SK74 8180 0000 0070 0066 3543 uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3. V prípade, keď nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. 1/12 za každý, aj začiaty kalendárny mesiac.
4. 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.
5. 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 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. 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 nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom **mesačne** na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. Vodné, stolné, vývoz komunál. odpadu paušálnou čiastkou - vo výške spolu **6,00 Eur/mesiac**. Odber elektrickej energie podľa spotreby a odpisu podružného elektromeru. Odber plynu podľa spotreby v m³ na m² prepočítané na prenajatú plochu uvedenú v zmluve (len vo vykurovacom období). Zálohová platba za služby bude za mesiac december príslušného kalendárneho roka, ktorú prenajímateľ vystaví v mesiaci november. Služby nájomcovi nebudú účtované počas prázdnin za mesiac júl a august v príslušnom roku.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť za poskytované služby načas podľa splatnosti vystavených faktúr prenajímateľom, na číslo účtu: SK96 8180 0000 0070 0066 3535, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. 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 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. 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.

Ľlánok VIII. Sankcie

V prípade, ěe nájomca si nesplní povinnosť riadne a vĽas zaplatiť nájomné alebo úhradu za sluĽby spojené s nájomom, je prenajímateĽ oprávnený poĽadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výĽke 0,08 % z dlĽnej sumy za kaĽdý deĽ omeĽkania aĽ do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateĽa na náhradu Ľkody, ktorej sa mŕĽe prenajímateĽ domáĽať bez ohĽadu na výĽku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeĽkania vo výĽke podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Ľlánok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateĽa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Ľlánku II. v stave spôsobilom na uĽívanie na dojednaný úĽel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, Ľi nájomca uĽíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a vĽeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto úĽelom je oprávnený vyĽadovať prístup do predmetu nájmu, Ľo mu je nájomca povinný umoĽniť.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť uĽívať predmet nájmu len na úĽel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateĽovi dohodnuté nájomné a úhradu za sluĽby spojené s nájomom riadne a vĽas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť uĽívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedoĽlo k jeho poĽkodeniu,
 - d) povinnosť zabezpeĽiť na vlastné náklady obvyklé udrĽiavanie predmetu nájmu, najmä udrĽiavať Ľistotu,
 - e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateĽom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu ň bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutoĽniť, potrebu opráv, ktoré sú v réĽii prenajímateĽa (opravy nad rámec obvyklých udrĽiavacích opráv), je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateĽovi bezodkladne, v opaĽnom prípade zodpovedá za vzniknuté Ľkody,
 - f) povinnosť zabezpeĽovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodrĽiavanie vĽeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri uĽívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona Ľ. 124/2006 Z. z. v platnom znení, neskorĽích predpisov a na úseku ochrany pred poĽiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR Ľ. 314/2001 Z.z. o ochrane pred poĽiarmi v znení neskorĽích predpisov a nadväznosti vykonávacích predpisov,
 - g) povinnosť, bez zbytoĽného odkladu, písomne oznámiť prenajímateĽovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateĽského oprávnenia (zmena oprávnenia, zruĽenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
 - h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateĽom umiestnenie informaĽných a reklamných tabúĽ na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať Ľiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateĽa. Nájomca mŕĽe poĽadovať 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.

4. 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.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
6. 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 podľa tejto zmluvy skončí 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, ak
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca prenecháva predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
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 a služieb spojených 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 podľa čl. VI. odseku 4 a čl. VII. odsek 5 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami 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 Ľilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom po jej zverejnení 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 I. 1 - kópia listu vlastníctva

V Tvrdošne: 16.10.2023

Prenajímateľ

Nájomca:

.....
Ing. Ľudmila Uhlíková
riaditeľka školy, v.r.

.....
Róbert Paulíny, v.r.