

Zmluva o nájme nebytových priestorov ľ. 07/2024

(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:

Ģtat. orgán:

IĤO:

DII:

IĤ DPH:

Bankové spojenie:

Ĥíslo úĤtu:

Stredná priemyselná ĝkola informaĤných technológií

Ignáca Gessaya

Medvedzie 133/1, 027 44 Tvrdoĝín

Ing. ĝudmila Uhlíková, riaditeľka ĝkoly

53948998

2121550354

SK2121550354

Ģtátna pokladnica

IBAN SK7481800000007000663543

a ľíslo: SK9681800000007000663535

ZriaĤovateľ vlastník majetku: Ĥilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09 Ĥilina

IĤO: 37808427

(Ĥalej len **Aprenajímateľ**)

a

Nájomca:

Sídlo:

Ģtat. orgán/zastúp.:

IĤO:

Právna forma:

Bankové spojenie:

Ĥíslo úĤtu IBAN:

Súkromná základná umelecká ĝkola

Medvedzie 131, Tvrdoĝín

p. Martin Rosina

42059062

fyzická osoba

VĤB, a.s.

SK 8902000000002339376057

(Ĥalej len **Aanájomca**)

Ĥlánok I.

Úvodné ustanovenia

- Ĥilinský samosprávny kraj (Ĥalej len **AĤSK**) je vlastníkom nehnuteĤnosti ť súpisné ľ. 131 (Ģkolský internát SPĢ IT IG Tvrdoĝín), parc. KN-C ľ. 526, 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 článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom HSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 02/2024, ktorý bol zverejnený v dobe od 29.10.2024.

Článok II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v článku I odsek 1 tejto zmluvy, sú to štyri miestnosti na prvom poschodí čí. 101, 102, 106, 107, 119 a 120 so sociálnym zariadením o výmere spolu **121,80 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 svojho výchovno-vzdelávacieho procesu.

Článok IV.

Doba nájmu

Nájom predmetu zmluvy podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 15.11.2024 do 14.11.2025** - na 1 rok s možnosťou predĺženia o 4 roky, t.j. maximálna doba nájmu do 5 rokov v zmysle čl. 22 ods. 2 v spojení s čl. 23 ods. 3 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom HSK.

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 **27,50 Eur /m²** (slovom: dvadsaťsedempäťdesiat €).

2. Nájomca sa zaväzuje platiť roľné nájomné v sume **3349,50** Eur v mesaľných splátkach vo výške **279,12 EUR** a to vždy k poslednému dňu daného mesiaca na úľet prenajímateľovi SK7481800000007000663543 uvedený aj v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade, keď nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z roľného nájomného t. j. 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
4. Zmluvné strany sa dohodli, keď 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 ľánku riadne (v stanovenej výške a vľas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vľady SR ľ. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorých predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto ľánku riadne (v stanovenej výške a vľas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vľady SR ľ. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorých predpisov.

Ľlánok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, keď nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom **mesaľne** a to: paušálnou ľiastkou - vodné, stolné, vývoz komunál. odpadu - vo výške spolu **8,00 Eur**. Skutoľné náklady podľa odberu elektrickej energie a plynu, prenajímateľ vyľľtuje nájomcovi po uplynutí prísluľného mesiaca. Zálohová platba bude iba za mesiac december prísluľného kalendárneho roka, na základe vystavenej faktúry prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť za poskytované služby naľas podľa splatnosti vystavených faktúr prenajímateľom, na ľíslo úľtu: SK96 8180 0000 0070 0066 3535, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto ľánku riadne (v stanovenej výške a vľas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vľady SR ľ. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorých predpisov.
4. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto ľánku riadne (v stanovenej výške a vľas), 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, keď nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požiadať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlhnej 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 do predmetu nájmu, čo mu je nájomca povinný umožniť.

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 a bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v rámci prenajímateľa (opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), 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, neskorších predpisov
- 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.),
- h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabulíc na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.

3. 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.
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
 1. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 2. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 3. nájomca prenechá 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 nájomom 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 2 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.
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, urľite 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 ľ. 1 - kópia listu vlastníctva
7. Osobné údaje uvedené v tejto zmluve sú spracované, archivované a likvidované v súlade so zákonom ľ. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a nariadenia EP a Rady (EÚ) ľ. 2016/679 Nariadenia (GDPR). ĽSK spracúva poskytnuté údaje v súlade so Zásadami spracúvania osobných údajov fyzických osôb v Ľilinskom samosprávnom kraji , ktoré je možné nájsť na webovom sídle ĽSK <http://www.zilinskazupa.sk/sk/zasady-spracuvania-osobnych-udajov-fyzickych-osob-zilinskom-samospravnom-kraji/>.

V Tvrdoľne: 14.11.2024

Prenajímateľ

Nájomca:

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

.....
Martin Rosina, v.r.
riaditeľ Ľkoly