

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 01/2025

(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:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Zriaďovateľ:

a

Obchodná akadémia

Scota Viatora č. 4, 034 01 Ružomberok

Ing. Nadežda Bakurová, riaditeľka školy

30232953

202079070

Štátna pokladnica

SK52 8180 0000 0070 0048 5847

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 01 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

DIČ:

Právna forma:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Registrácia:

(ďalej len „nájomca“)

Pierre Baguette s.r.o.

Veľkouľanská 1716/9, 925 21 Sládkovičovo

Andrej Šmuro, konateľ

36255220

2020192119

spoločnosť s ručením obmedzeným

GIBASKBX

SK54 0900 0000 0051 6825 0890

Obchodný register Okresného súdu Trnava, Odd. Sro,

VI. Č 14215/T

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. č. 1484 budovy Obchodnej akadémie v Ružomberku, Scots Viatora č. 4, postavenej na parcele č. KN 2065, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Ružomberok, zapísaná na LV č. 4320, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Ružomberok.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho 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 bol zverejnený v období od 10. 02. 2025 do 21. 02. 2025.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v objekte uvedenom v Článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to nebytový priestor o výmere **1,00 m²** (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom svojej činnosti – umiestnenie a prevádzka potravinového automatu – bagetomatu.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 17. 03. 2025 do 16. 03. 2030** vrátane.

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 na začiatku nájmu, 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 – **600,00 €/m²/rok** (slovom: Šesťsto eur/m²/rok) t. j. celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v dvoch polročných splátkach po **240,00 €** (slovom: dvestoštyridsať eur) a to vždy do konca prvého mesiaca konkrétneho polroka.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, vedený v Štátnej pokladnici do konca prvého mesiaca konkrétneho polroka nasledovne:

Čiastka **240,00 €/polrok** číslo účtu: **SK52 8180 0000 0070 0048 5847**

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné každý rok 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 až 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 polročne, ktoré boli vypočítané na základe paušálnej spotreby energií, a to za dodávku tepelnej energie, elektrickej energie, vodného a stočného vo **výške 120,00 €/rok** (slovom: Stodvadsať eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici do konca prvého mesiaca konkrétneho polroka nasledovne:

Čiastka **60,00 €/polrok** číslo účtu: **SK30 8180 0000 0070 0048 5855**

3. Zmluvné strany sa dohodli, nakoľko je zmluva uzatvorená od dátumu 17. 03. 2025, prvá splátka bude uhradená vo výške alikvotnej čiastky za prvý mesiac na základe vystavenej faktúry.
4. 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.

5. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 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

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

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 nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - d) 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,
 - e) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení;
 - f) 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.);
 - g) povinnosť informovať prenajímateľa o prípadnej prítomnosti osôb v objekte Obchodnej akadémie v Ružomberku okrem osôb uvedených v čestnom vyhlásení pre prenajímateľa.

3. 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.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho 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. Prenajímateľ nezodpovedná 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 končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek a to na základe vzájomnej písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa 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 jeden 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.
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 obidvoma zmluvnými účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená 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.

V Ružomberku dňa 17. 03. 2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Nadežda Bakurová
riaditeľka školy

.....
Andrej Šmuro
konateľ