

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 01/2023

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: | Stredná odborná škola lesnícka |
| Sídlo: | Medvedzie 135, 027 44 Tvrdošín |
| Štat. orgán: | Ing. Viliam Gerčák, riaditeľ školy |
| IČO: | 00517801 |
| Bankové spojenie: | Štátna pokladnica |
| Číslo účtu: | SK48 8180 0000 0070 0048 4270 |
| Zriaďovateľ a vlastník majetku: | Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina |

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

| | |
|----------------------|---|
| Nájomca: | Rastislav Medvecký |
| Sídlo: | Medvedzie - Družstevná 80, 027 44 Tvrdošín |
| Zastúpený: | Rastislav Medvecký |
| IČO: | 376726649 |
| Bankové spojenie: | Slovenská sporiteľňa, a.s. |
| Číslo účtu: | 0320199290/0900 |
| Zapísaný v registri: | OÚ – odbor živnostenského podnikania, ev.č. OŽP- B/2007/02162-2/CR1, číslo živnost. reg. 510-4395. |

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu – stavby súpisné číslo 135, postavenej na pozemku parcela KN C 532, v katastrálnom území Krásna Hôrka, zapísaná na LV č. 2058 pre vlastníka – Žilinský samosprávny kraj, v správe Strednej odbornej školy lesníckej, Medvedzie 135, 027 44 Tvrdošín.
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. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom (01/2023/OŠaŠ), ktorý bol zverejnený v dobe od 02.06.2023 do 19.06.2023.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to vpravo na prízemí o celkovej výmere 45 m², (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Situačné umiestnenie predmetu nájmu je vyznačené v snímke (náčrte), ktorá je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať len na účel : vlastné podnikanie na základe oprávnenia, vydaného ObÚ – Odbor živnostenského podnikania ev.č.: OŽP-B/2007/02162/CR1 za účelom prevádzkovania bufetu podľa výpisu zo živnostenského registra.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.07.2023** do **30.06.2026**.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi 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 prenajíateľovi dohodnuté nájomné - ročne nasledovne:
 - prevádzkové priestory o výmere 25 m² 24,00 €/m²/rok, (slovom: dvadsaťštyri €),
 - spoločné priestory o výmere 20 m² 17,00 €/m²/rok, (slovom sedemnášť €),čo predstavuje **ročné nájomné** vo výške **940,- €**.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné **v mesačných** splátkach vo výške **78,33 €** a to vopred vždy do **5. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca s výnimkou letných prázdnin od 1.júla do 31.augusta, kedy bude prevádzka bufetu prerušená. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať v hotovosti do pokladne prenajíateľa.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.

4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. vo výške 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
5. 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.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

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 a to za dodávku tepelnej energie a TUV, elektrickej energie, vodného a stočného podľa prepočtu fakturovaných nákladov zo strany dodávateľa na **1 m²** prenajatých priestorov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za odobratú dodávku tepelnej energie a TUV, elektrickej energie, vodného a stočného bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry prenajímateľom a to **štvrtročne** tak, že splatnosť každej faktúry je do 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi.

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nespĺní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % 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 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 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 zabezpečiť na vlastné náklady udržiavanie prenajatých priestorov - maľovanie a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva,
- e) zabezpečovať sortiment tovaru v bufete podľa vyhlášky MZ SR č.75/2023 Z.z. §7,
- f) 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,
- g) 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,
- h) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných práv na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 o požiarnej prevencii v ich platnom znení,
- i) 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.),
- j) povinnosť ustanoviť otváracie hodiny zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom prenajímateľa,
- k) Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok a to na vlastné náklady.
- l) 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.
- m) 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.
- n) Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
- o) 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 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 zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 5 a čl. VII. odsek 4 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. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný predchádzajúci súhlas predsedu ŽSK.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
5. Zmluva bola uzatvorená na základe udeleného súhlasu odboru školstva a športu ŽSK v zmysle Čl. 20 bod 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK pod číslom 06670/2023/OSMaI-2.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. 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 Tvrdošíne, dňa 19.06.2023

Nájomca:

Rastislav Medvecký

Rastislav MEDVECKÝ
Medvedzie, Družstevná 80
027 44 Tvrdošín
IČO: 37672649, DIČ: 1048087051
mobil: 0904 561 547

Prenajímateľ:

Ing. Viliam Gerčák
riaditeľ školy

Stredná odborná škola lesnícka
Medvedzie 135 ④
027 44 TVRDOŠÍN
IČO:517801, IČ DPH:SK2020427090