

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 376/2022

(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 v znení neskorších dodatkov.

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Gymnázium Jozefa Lettricha**
Sídlo: J. Lettricha 2, 036 01 Martin
Štat. orgán: PaedDr. Eva Kuková, riaditeľka
IČO: 00626261
DIČ: 2021487072
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0048 3526
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **T – 613 Vladimír Borko**
Sídlo: Veľkonecpalská 148, 971 01 Prievidza
Štat. orgán: Ing. Vladimír Borko, konateľ
IČO: 34956212
IČ DPH: SK1020586809
Bankové spojenie: Všeobecnú úverovú banku, a.s.
Číslo účtu: SK28 0200 0000 0033 1377 4553

(ďalej len nájomca)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č.4827 – budovy Gymnázia Jozefa Lettricha, ul. J. Lettricha 2, Martin postavenej na pozemku parc. KN č. 1911/44, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Martin, zapísaná na liste vlastníctva č.6673, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Martin, odborom katastra Martin.
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.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to priestor na prevádzku nápojového automatu

o rozlohe 1 m² na prízemí vpravo od hlavného vchodu do budovy (*dalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“*).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania nápojového automatu pre študentov a zamestnancov.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.10.2022 do 30.09.2027** v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK čl. 21 ods. 1.1 písm. b).

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 prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. 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 **36,00 €/ rok** (*slovom: tridsaťšesť €*).
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ročné nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku vo výške **36,00 €** (*slovom: tridsaťšesť €*) vždy do 30. apríla príslušného kalendárneho roka a nájomné za posledný rok doby nájmu do 31. januára 2028. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné nájomca uhradí bezhotovostným prevodom na účet **prenajímateľa číslo SK57 8180 0000 0070 0048 3526 vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 3762022, konštantný symbol 0308.**
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. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01.01.2023.

6. 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.
7. 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 ustanovenia § 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 zaplatiť prenajímateľovi úhradu za **služby spojené s nájmom** vo výške **52,00 €/ rok** (slovom: päťdesiatdva €). Prehľad platieb za energie tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom, t.j. úhradu energií podľa odseku 1 nájomca uhradí bezhotovostným prevodom **na účet prenajímateľa číslo SK57 8180 0000 0070 0048 3526 vedený v Štátnej pokladnici, a.s., variabilný symbol 3762022, konštantný symbol 0308** vždy do 30. apríla príslušného kalendárneho roka a za posledný rok nájmu do 31. januára 2028.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť platby za služby spojené s nájmom, ak dôjde k cenovým úpravám týchto predpisov, pričom úpravu vykoná dodatkom, ktorý doručí nájomcovi.
4. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytnuté 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 si nájomca nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, 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.
2. V prípade, že prenajímateľ nesprístupní nájomcovi prenajímané priestory v zmysle pravidiel definovaných touto zmluvou, je nájomca oprávnený neuhradiť poplatky za prenájom a poskytované služby za obdobie, v ktorom došlo k nesprístupneniu prenajatých priestorov.

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 režii 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 práci 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 vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúlí na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - h) povinnosť informovať prenajímateľa o prípadnej prítomnosti ďalších osôb v objekte Gymnázia Jozefa Lettricha, Martin.
3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok.
 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 zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
 7. Prenajímateľ zabezpečí uzamykateľnosť prenajatého priestoru s možným vstupom do prenajatého priestoru len osôb, spoločne definovaných prenajímateľom a nájomcom.
 8. 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. Použitie a uplatnenie § 676 odsek 2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú.

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 k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. VI bod 5 a Čl. VII. bod 3 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 za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda 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.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - príloha č.1 – Prehľad platieb za energie

V Prievidzi dňa 24.5.2022

Nájomca:

.....
Ing. Vladimír Borko
konateľ

V Martine dňa 24.5.2022

Prenajímateľ:

.....
PaedDr. Eva Kuková
riaditeľka

Príloha č.1

PREHEAD
platieb za energie

a) dodávka elektrickej energie	26,00 €
b) vodné a stočné	26,00 €

C e l k o m **52,00 €**

V Prievidzi dňa 24.5.2022

V Martine dňa 24.5.2022

Nájomca:

[Redacted signature]

Ing. Vladimír Borko
konateľ

Ing. Vladimír Borko

Prenajíateľ:

[Redacted signature]

PaedDr. Eva Kuková
riaditeľka