

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 09/2019

(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: Stredná priemyselná škola stavebná
Sídlo: Veľká okružná 25, 010 01 Žilina
Štat. orgán: Ing. Jozef Ďuriník, riaditeľ školy
IČO: 00161691
DIČ: 2021429267
Bankové spojenie:

Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: LuxVision, s. r. o.
Sídlo: Jabložňová 398/51, 010 04 Žilina
Štat. orgán: 51656124
IČO: 2120738752
DIČ:
Bankové spojenie:

Zapísaný v obchodnom registri: Obchodný register Okresného súdu Žilina, vložka č. 69859/L

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy, ktorá sa nachádza v Žiline, Veľká okružná 25, 010 01 Žilina, súpisné číslo 1311 postavenej na parcele KN č. 429/1, nachádzajúcej sa v k. ú. Žilina, zapísaná na liste vlastníctva č. 4147, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Žilina.
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

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to priestor na prízemí pri aule školy - bufet o výmere 18 m².

2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne (náčrte), ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby prenájmu spísať protokol o stave predmetu prenájmu.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať len za účelom prevádzkovania bufetu pre žiakov a zamestnancov Strednej priemyselnej školy stavebnej, Veľká okružná 25, 010 01 Žilina. Túto činnosť môže nájomca prevádzkovať na výpisu z obchodného registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 02. 09. 2019 do 30. 06. 2020**, v rámci školského vyučovania, t.j. 10 mesiacov počas školského roka 2019/2020.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že trvanie tejto zmluvy sa po skončení uplynutím doby nájmu automaticky predlžuje na dobu 1 roka za rovnakých podmienok, pokiaľ jedna zmluvná strana v lehote do 30 dní pred uplynutím doby nájmu písomne neoznámí svoj úmysel, že trvá na zániku tejto zmluvy.

Článok V. Podmienky 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 takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
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 opotrebovanie.

Článok VI. Nájomné, služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **250,00 €/m²/rok**. Dohodnuté ročné nájomné pri celkovej prenajatej výmere 18 m² je **4 500,00 €**, slovom štyritisícpäťsto eur, mesačne 450 €, slovom štyristopäťdesiat (okrem mesiacov júl a august). Vo výške nájomného nie sú zahrnuté náhrady za energie.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za energiu a to za:
 - a) dodávku elektrickej energie – podľa skutočne nameranej spotreby,
 - b) dodávku vody - podľa skutočne nameranej spotreby,
 - c) dodávku tepla – prepočtom k veľkosti vykurovanej miestnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť platby na úhradu nájomného a energie mesačne, a to vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien 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 platiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VII. Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo energiu, 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 VIII 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 energie 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,
- e) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a PO 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,
- g) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom školy, a to minimálne od 7.30 – 13.00 hod.
- h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.

3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenie prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu a to na vlastné náklady.

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 školy na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

7. Nájomca bol oboznámený o zákaze predaja energetických nápojov a nápojov s obsahom kofeínu, ktorý vyplýva zo zákona.

8. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

Článok IX. 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. Prenajímateľ 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 energie viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

Článok X.

Spôsob nakladania s odpadom

1. Odpadové vody zo zariadení na osobnú hygienu sú odvádzané do verejnej kanalizácie.
2. Tuhý odpad je zbieraný do odpadových košov a denne vynášaný z priestoru do kontajnerov školy, ktoré sa vyvážajú na organizovanú skládku odpadov Mestom Žilina, 1 krát týždenne.
3. Nebezpečný odpad (žiarivky a pod.) je odvážaný podľa potreby.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve.
2. Právne vzťahy 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 vystavená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa a platnosť podpisom oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, 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:
- a) príloha 1 – situačný náčrt prenajatých priestorov
 - b) príloha 2 – výpis z listu vlastníctva
 - c) príloha 3 – výpis z registra nájomcu.

V Žiline dňa 30. 08. 2019

Nájomca:

.....
Martin Jamečný
konateľ

V Žiline dňa 30. 08. 2019

Prenajímateľ:

.....
Ing. Jozef Ďuriník
riaditeľ školy