

Zmluva o nájme č. 04/2020

(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 Zásad 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
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Ďuriník, riaditeľ školy
IČO: 00161691
Bankové spojenie:
IBAN:
Zriaďovateľ a vlastníak majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Igor Mestický, s. r. o.
Sídlo: Zelená 443/5, 010 03 Žilina
IČO: 36810347
DIČ: SK2022421 005
Bankové spojenie:
Zapísaný v obchodnom registri: OS Žilina, odd. Sro, vl.č. 196260/L
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľného majetku – **časti pozemku** o celkovej výmere **525 m²**, nachádzajúci sa v areáli Strednej priemyselnej školy stavebnej, Veľká okružná 25, 010 01 Žilina, na parcele KN – C č. 406 – ostatné plochy, zapísanej na LV č. 4147 v katastrálnom území Žilina (predmet nájmu je situovaný v zadnej časti pozemku, za školou – náčrt je súčasťou prílohy spolu s výpisom z listu vlastníctva č. 4147).
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku tejto zmluvy 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 obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme časti pozemku v súlade s § 9a ods. 9 v spojení s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších

územných celkov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. Čl. 22 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK. Zámer nájmu formou obchodnej verejnej súťaže evidoval prenajímateľ pod číslom Z01/2020 zo dňa 30. 11. 2020, ktorý bol zverejnený v dobe od 10. 12. 2020 do 30. 12. 2020.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu – **časť pozemku** o celkovej výmere **525 m²** na parcele KN-C č. 406 – ostatné plochy, nachádzajúci sa v objekte školy uvedenej v článku I. odsek 1 tejto zmluvy (ďalej v texte tejto zmluvy len „predmet nájmu“)
2. Predmet nájmu je situačne zakreslený na výkrese, ktorý **tvorí prílohu č. 1** tejto zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať na podnikateľské účely – prevádzkovanie záhradníctva.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy s možnosťou predĺženia doby nájmu, najviac však na 5 rokov.

Článok V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu o prevzatí predmetu nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu v čase začatia nájmu.
2. Nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy pozemok vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal.

Článok VI.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za nájom predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške: **1 EUR/m²/1 mesiac**, slovom: jedno Euro, čo činí **6 300 EUR/rok**, slovom šesťtisícristo Eur bez dane z pridanej hodnoty.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume **6 300 EUR** v mesačných splátkach vo výške **525 EUR**, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

3. Vo výške nájomného podľa článku VI. odsek 1 tejto zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré bude podľa článku VII. tejto zmluvy platiť nájomca.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. 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 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 odseku 1 a 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 nájomom a platobné podmienky

1. Nájomcova bude uhrádzať náklady za skutočne odobraté energie - elektrickú energiu priamo dodávateľovi energie na podklade faktúr od dodávateľov. Ostatné energie sa neplatia.

Článok VIII.

Osobitné dojednania (zmeny na predmete nájmu)

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca počas trvania predchádzajúceho nájomného vzťahu vykonal investíciu do predmetu nájmu na svoje náklady a ani po skončení nájmu nebude požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa preinvestovaním finančných nákladov zo strany nájomcu zvýšila hodnota majetku. Prenajímateľ sa na úhradu týchto nákladov nezaväzuje. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nájomca odovzdá zhodnotený predmet nájmu vlastníkovi ako prenajímateľovi bezodplatne.

2. Nájomca je povinný doručiť prenajímateľovi každé rozhodnutie, oznámenie, výzvu alebo inú písomnosť, ktoré sa týkajú predmetu nájmu a to v dostatočnom časovom predstihu tak, aby mal prenajímateľ objektívnu možnosť vyjadriť sa k týmto písomnostiam a aby boli zachované všetky hmotnoprávne alebo procesnoprávne lehoty ustanovené zákonom alebo uložené na základe zákona.
3. V prípade, ak nájomca pri realizácii účelu tejto zmluvy (prebudovaní predmetu nájmu) poruší ustanovenia právnych predpisov a z tohto dôvodu bude prenajímateľovi (správcovi alebo vlastníkovi) uložená pokuta alebo iná sankcia zo strany štátnych orgánov alebo zo strany štátneho dozoru alebo zo strany iných tretích osôb, je nájomca povinný túto pokutu alebo inú sankciu uhradiť alebo inak splniť za prenajímateľa (správca alebo vlastníka) s tým, že za týmto účelom je prenajímateľ (správca alebo vlastník) oprávnený vystaviť nájomcovi faktúru.

Článok IX. Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné 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 úroky z omeškania vo výške podľa čl. VI. odsek 6 tejto zmluvy a povinnosť ostatných nových plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok X. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať svojimi poverenými osobami kontrolu, 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 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,
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť,

- 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. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov a na úseku požiarnej ochrany,
- 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 umiestenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.

- 3. Nájomca má právo používať pri užívaní predmetu nájmu spoločné priestory v hale, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (čistenie chodníkov, vstupný priestor do prenajímanej nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza), 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 s úpravou 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. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania v súlade s touto zmluvou.

Článok XI.

Skončenie nájmu

- 1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- 2. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 5 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Táto zmluva bola napísaná v 3 rovnopisoch s platnosťou originálu. Jeden rovnopis obdrží nájomca, jeden rovnopis Žilinský samosprávny kraj a 1 rovnopis prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení 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 zmluvu podpisujú.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy sú:
 - a) príloha č. 1 – účelová mapa a list vlastníctva č. 4147
 - b) príloha č. 2 – výpis z obchodného registra/ živnostenského registra

Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:

V súlade s čl. 21 ods. 1.3 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK, predsedníčka **súhlasí** s uzatvorením tejto zmluvy o nájme.

V Žiline dňa

.....

Ing. Erika Jurinová
predsedníčka

V Žiline dňa 30. 12. 2020

V Žiline dňa

Ing. Jozef Ďuriník
riaditeľ školy

Igor Mestický
štatutárny orgán spoločnosti