

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1 /2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka 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:

1. Prenajíateľ

Názov prenajíateľa: Stredná odborná škola technická Čadca

adresa: Okružná 693

zastúpený: PaedDr. Stanislav Špila - riaditeľ

IČO: 00891452

DIČ: 2020551742

Bankové spojenie: štátna pokladnica

č.ú.: SK64 8180 0000 0070 0052 0163

Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48,
01109, Žilina

a

2. Nájomca

názov nájomcu: Decoro, s.r.o.

adresa: Raková 743, 023 51

zastúpený: Peter Stančík - konateľ

IČO: 53822455

DIČ: 2121701879

Bankové spojenie: tatra banka

č.ú.: SK 04 1100 0000 0029 4814 4809

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 01109, Žilina (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľného majetku súp. č. 693, na pozemku parc. KN-C č. 4219, zapísanej na LV č. 3321 v katastrálnom území Čadca.
2. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK č. 21, ods. 1, bod 1.1 písm. d) je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu. Súhlas zriaďovateľa 06934/2023/OSMa1-2 zo dňa 26.5.2023.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajíateľ evidoval pod číslom č. PN 1/2023, ktorý bol zverejnený v dobe od 13.6.2023 do 31.7.2023.

Čl. II Predmet nájmu

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytový priestor (bufet)** - o výmere 18,0 m², nachádzajúci sa v objekte školy súp. č. 693, na pozemku parc. KN-C č. 4219, zapísanej na LV č. 3321 v katastrálnom území Čadca (ďalej len predmet nájmu). Okrem nebytového priestoru uvedeného v tomto článku, ja nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu a sociálne zariadenie.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania školského bufetu, predaj občerstvenia žiakom v zmysle platnej legislatívy. Túto činnosť bude nájomca vykonávať na základe výpisu z obchodného registra SR v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. IV Doba nájmu

1. Nájomná zmluvy sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.9. 2023 do 30.06.2026 .
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby.
3. V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov zmluvné strany skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou aj pred uplynutím dojednanej doby, ak zmluvné strany porušia nejakú z povinností plynúcich z tejto zmluvy a prenajímateľ aj vtedy, ak vznikne potreba užívať predmet nájmu v rámci jeho hlavnej činnosti.
4. Výpovedná doba je 3 mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. 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 ukončenia 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.

Čl. VI Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **30,00 € /m²/rok**, t.j. ročné nájomné **540,- €** (slovom päťstoštyridsať EUR)
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať polročne v sume na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy pred 15 prvého mesiaca polroka, v lehote splatnosti faktúry, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
3. Vo výške nájomného 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. 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že upravia výšku nájomného vo forme písomného dodatku k tejto zmluve v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií
6. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť 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. Ďalej je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,8 % 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. Zaplacením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. II. bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel.
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy .
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy o čom bude nájomca dostatočne vopred informovaný.
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi, ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu **len** na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia;
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ /najmä udržiavanie podstaty budovy/ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do 30 minút od zistenia) vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;

- f) zabezpečovať v prenajatých priestoroch a nehnuteľnostiach dodržiavanie predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii;
 - g) zabezpečovať v plnom rozsahu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä zákona č. 124/2006
 - h) uhrádzať v dohodnutých lehotách nájomné /nájomné bez služieb/ určené touto zmluvou
 - i) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.);
 - j) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané prenajímateľom.
 - k) má povinnosť predávať občerstvenie v zmysle platnej legislatívy (vyhláška MZ SR č. 527/2007, zákona č. 355/2007 v znení neskorších predpisov, tovar nesie obsahovať alkoholické nápoje, nápoje s obsahom kofeínu a chinínu, tabakové výrobky atď.
4. Nájomca **má** právo používať spoločné priestory, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok.
 5. Nájomca **nie je** oprávnený vykonávať stavebné a iné 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.
 6. Nájomca **nie je** oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve po vzájomnej dohode.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 kópiu Žilinský samosprávny kraj.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto zmluvy , za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Čadci, dňa 11.08.2023

Prenajíateľ

Nájomca