

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 9/2012

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Sídlo:
Štat. orgán:
IČO:
Bankové spojenie:
zriaďovateľ a vlastník majetku:
(ďalej len "prenajímateľ")

Spojená škola Tvrdošín

Medvedzie 133/1, 02744 Tvrdošín
Ing. Ján Korenčiak, riaditeľ
00161519
Prima banka č. ú.: 4051037100, 4051034110.
Žilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:

Sídlo:
Štat. orgán:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
zriaďovateľ a vlastník majetku:
(ďalej len "nájomca")

Stredná odborná škola lesnícka

Medvedzie 135, 027 44 Tvrdošín
Ing. Karol Košován – štatutárny zástupca riaditeľa
00517801
2020571542
Prima banka č. ú.: 4051643100
Žilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09 Žilina

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu s.č. 133/1 - Spojenej školy Tvrdošín, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 531, nachádzajúcej sa v katastrálnom úz. Krásna Hôrka, zapísaný na liste vlastníctva č. 1569 u Správy katastra Tvrdošín (LV -príloha č.1).
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 (vlastníka) prenechať do nájmu.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v areáli objektu uvedenom v článku I odsek 1 tejto zmluvy a to :

garáž Spojenej školy Tvrdošín o výmere **206,90 m²**.

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 206,90 m².

(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“)

2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne (v *náčrte*), ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel : **garážovania vozidiel** SOŠL Tvrdošín.

Článok IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.09.2012** do **31.08.2013**.

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 – **ročne 8,00 €/m²/rok, t.j. 1 655,20 €** (slovom: jedentisívsťsto päťdesiatpäť/20/100€).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v *mesačných* splátkach vo výške **137,93 €** a to vždy do *5. dňa* príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. 4051037100/5600, vedený v *prima* banke, *variabilný symbol úhrady je: 92012X (X je číslo mesiaca), konšt. symbol: 0308*.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
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 záväzná 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 § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli takto : prenajímateľ bude fakturovať nájomcovi odber **e l e k t r i c k e j** energie *raz za štvrtrok*, nakoľko elektrina je využívaná len na svietenie v garáži. odber elektriny za mesiac je nízky (v priemere:1 kwh /mesiac). Z toho dôvodu nie sú potrebné zálohové platby. Odber je meraný podružným elektromerom č. 249233.

a) dodávku elektrickej energie

2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie do 15. dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí príslušného štvrtroka, na základe došlej fakturácie SSE, a.s. Žilina (dodávateľa) podľa skutočných nákladov. Nájomca sa zaväzuje platiť vyúčtovanú výšku nákladov za spotrebu elektr. energie na účet prenajímateľa č.ú.: 4051034110/5600 v termíne splatnosti vyúčtovacej faktúry.

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosti 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 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 čl. I. odsek 1 tejto zmluvy 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 úhrady 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 obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, udržiavať čistotu,
 - e) 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,
 - f) povinnosť zabezpečiť 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,
 - 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 ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom (otváracími hodinami školy),
 - i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
3. Nájomca má právo užívať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu (čistenie chodníkov, vstupný priestor do prenajímaného 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 nájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 6. Prenajímateľ zodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
 7. 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 odst. 2 zákona č. 116/1990Z.z. 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 odst. 3 zákona č. 116/21990 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 jeden 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. 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. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenájomca a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
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.

Podpisy zmluvných strán :

V Tvrdosíne dňa 31.08.2011

Prenajímateľ:

Nájomca :

Ing. Ján Koreňciak riaditeľ školy		Stredná odborná škola lesnícka, Medvedzie 135 027 44 TVRDOŠÍN -03- Ing. Karol Košovan štatutárny zástupca riaditeľa školy
--------------------------------------	---	---

Prílohy :

1. list vlastníctva - kópia
2. situačný plán (náčrt) prenajatých nebytových priestor

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 nájomom viac ako jeden 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. 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. 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.
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.

Podpisy zmluvných strán :

V Tvrdošíne dňa 31.08.2011

Prenajímateľ:

Nájomca :

Ing. Ján Korenčíak
riaditeľ školy



Stredná odborná škola lesnícka,
Medvedzie 135
027 44 TVRDOŠÍN
Ing. Karol Košován
štatutárny zástupca riaditeľa
školy

Prílohy :

1. list vlastníctva - kópia
2. situačný plán (náčrt) prenajatých nebytových priestor

