

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 4/2018

Zmluvné strany :

1. Prenajímateľ: Stredná odborná škola poľnohospodárstva a služieb na vidieku

Predmestská 82, 010 01 Žilina

Zastúpená: Ing. Ľubomírom Schvarcom, riaditeľom školy

IČO: 162 558

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: 7000482080/8180

IBAN: SK08 8180 0000 0070 0048 2080

Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len "prenajímateľ")

a

2. Nájomca: Ing. Vladimír Marendiak

sídlo: Prielohy 696/4, Solinky Juh, 010 07 Žilina

IČO: 10951504

DIČ: 1023191598

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka Žilina

číslo účtu:

číslo tel.:

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 1. mája 2010, dodatku č. 1 zo dňa 27. apríla 2011, dodatku č. 2 zo dňa 8. novembra 2011 a dodatku č.3 zo dňa 21.9.2015

z m l u v u o n á j m e n e b y t o v ý c h p r i e s t o r o v

s nasledovným obsahom:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove školy postavenej na parcele č. 5613, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Žilina pre katastrálne územie Žilina na LV č.23, a to : priestor na 2. poschodí o výmere $60 \times 70 \text{ cm} = 0,42 \text{ m}^2$

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je $0,42 \text{ m}^2$

2. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto zmluvy je vlastníctvom Žilinského samosprávneho kraja na základe zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, ktorý ho zveril do správy Strednej odbornej školy poľnohospodárstva a služieb na vidieku v Žiline.
3. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú nezaťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.

II.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi, za účelom umiestnenia automatu na kávu a čaj.

III.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 1. septembra 2018 do 30. júna 2019

IV.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 5,00 €/m²

Od 1.9.2013 do 30. 6. 2014 je nájom:

$0,42 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €} = 2,10 \text{ €} \times 10 \text{ mesiacov} = 21,00 \text{ EUR}$

Konverzný kurz 30,126.

Slovom: Dvadsaťjeden EUR

Platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru:

Pomenovanie:	Platba mesačne:	Platba za dobu nájmu:(desať mesiacov)
Vodné, stočné	0,796 €	7,96 EUR
El. energia	1,029 €	10,29 EUR
Odvoz odpadu	0,664 €	6,64 EUR
SPOLU:	2,489 €	24,89 EUR

Cena za nájom a služby za dobu nájmu činí 45,89 EUR.

Slovom: Štyridsaťpäť/89 EUR

2. Nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné v hodnote 45,89 EUR v termíne do 31. októbra 2018 na účet 700482080/8180 v Štátnej pokladnici.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien/inflácie/, a to do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Zvýšenie nájomného môže prenajímateľ vykonať dodatkom k nájomnej zmluve, ktorého prílohou bude potvrdenie štatistického úradu o indexe rastu spotrebiteľských cien.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa platných právny predpisov.

V.

Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby spojené s nájomom: dodávka elektrickej energie, teplej a studenej vody, odvoz odpadov.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný :

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. 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 nájomom.
- c) Zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov.
- 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 nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- 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 užívanie 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 a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu,
- 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) vykonávať na svoje náklady deratizáciu, dezinfekciu, vrátane maľovania prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva,

- g) zabezpečovať v prenajatých priestoroch a nehnuteľnostiach na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych 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,
 - h) 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 zákona č.330/2001 Z. z. v plnom rozsahu,
 - ch) uhrádzať v dohodnutých lehotách nájomné určené touto zmluvou, ako aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.,
 - 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 na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. 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.
5. 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.
6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a prenajímateľ aj vtedy, ak vznikne potreba užívať predmet nájmu v rámci jeho hlavnej činnosti.*
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve po vzájomnej dohode, s výnimkou prípadov uvedených v čl. IV. bod 0 3 a čl. V. bod 3 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca .
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami s podmienkou udelenia súhlasu s uzavretím tejto zmluvy Žilinským samosprávnym krajom
- 5 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Žilina, 18. júna 2018

nájomca

prenajímateľ