

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Prenajímateľ: Centrum sociálnych služieb Brezovec

so sídlom ul. Martina Hattalu 2161/3, 026 01 Dolný Kubín

IČO: 17060664

DIČ: 2020562324

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN :

zastúpená: PhDr. Soňa Miháliková - riaditeľka

/ďalej len „prenajímateľ“/

Organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja / ďalej len

„ŽSK“/

a**Nájomca: Spojená škola**

so sídlom ul. Matúškova 1631, 026 01 Dolný Kubín

IČO: 37982583

DIČ: 2022238911

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK

Zastúpená: Mgr. Tatianou Otepkovou - riaditeľka

/ ďalej len „nájomca“/

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších podpisov, 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 podpisov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

s nasledovným obsahom:

I. Úvodné ustanovenie

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom budovy nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 1. poschodí (učebne č. 222, č. 223, č. 209, č. 210 a telocvičňa č. 215) na pozemku parc. KN-C č. 189 o výmere 115,94 m² a 43,92 m², zapísaná na LV č. 4973 pre katastrálne územie, Dolný Kubín na adrese: pracovisko Matúškova 1631, 026 01 Dolný Kubín.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohoto článku a podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je oprávnený priestory prenechať do nájmu.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove na pracovisku Matúškova 1631, 026 01 Dolný Kubín popísanom v ods. I tejto zmluvy a to:
 - a) 4 učebne (č. 222, č. 223, č. 209 a č. 210) o výmere 115,94 m²
 - b) telocvičňa o výmere 43,92 m² (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“)
2. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 115,94 m² + 43,92 m²
3. Na predmet nájmu bol v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu, ktorý evidoval prenájomca pod č. Z2/2024. Nájomca vyhlasuje, že sa s týmto zámerom oboznámil.

III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel: **zabezpečenie výchovno-vzdelávacieho procesu a činnosti s ním súvisiacich.**

IV. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu **od 01.09.2024 do 31.08.2025**

V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční najneskôr deň pred začatím nájmu a zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu, ak si ho nájomca vyžiada.

2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a odstrániť akékoľvek stavebné úpravy, zariadenia a iné veci vnesené do predmetu nájmu nájomcom alebo so súhlasom nájomcu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihľadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom zmluvné strany spíšu protokol
3. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, v súlade s ods. 2 tohoto článku, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže prenajímateľ vypratať a uviesť do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratých veciach a nájomca prenajímateľa v celom rozsahu odškodní za akékoľvek uplatnené nároky tretích osôb, ak prenajímateľ odstráni v súlade s týmto odsekom veci patriace takejto tretej osobe v mylnej domnienke a dobrej viere, že tieto veci patria nájomcovi. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu písomne oznámiť nájomcovi aspoň 10 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia a za tým účelom je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez ohľadu na to, či pri takomto vstupe bude nájomca prítomný alebo nie.
4. Ak nebolo zmluvnými stranami dohodnuté inak, veci vypratane prenajímateľom v súlade s ods. 3 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený ponechať si za odplatu 1 €, ktorú prenajímateľ uhradí na účet nájomcovi. Dňom zaplata odplaty podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ nadobudne vlastnícke právo k predmetným vypratým veciam.

VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné:
 - za predmet nájmu v čl. II. Ods. 1 písm. a) 38 €/m²/rok,
miestnosti č. 222 a č. 223 o výmere 46,72 m²
 - čo predstavuje nájomné za celkovú výmeru predmetu nájmu vo výške 1 775,36 €**
(slovom: jedentisícšesťdesiatpäť eur a 36 centov) ročne (ďalej len „nájomné“)
 - za predmet nájmu v čl. II. Ods. 1 písm. a) 19 €/m²/rok,
miestnosti č. 209 a č. 210 o výmere 69,22 m²
 - čo predstavuje nájomné za celkovú výmeru predmetu nájmu vo výške 1 315,18 €**
(slovom: jedentisícšesťdesiatpäť eur a 18 centov) ročne (ďalej len „nájomné“)
 - za predmet nájmu v čl. II. Ods. 1 písm. b) 10 €/deň.
Telocvična o výmere 43,92 m²

Prevádzkové náklady (vodné a stočné, dodávka tepla, elektrická energia a ostatné prevádzkové náklady) spojené s užívaním predmetu nájmu sú zahrnuté v celkovej výške nájomného a nebudú prenajímateľom osobitne fakturované.

Prenajímateľ nie je platca DPH.

2. 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 najbližšej splátky nájomného po doručení písomného oznámenia

nájomcovi zo strany prenajímateľa. Právo zvýšenia nájomného podľa tohoto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka.

3. 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.

VII.

Úhrada služieb spojená s nájomom

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby.

- vynášať komunálny odpad 2 x týždenne

VIII.

Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné v mesačných splátkach a to vždy k 15. dňu príslušného mesiaca príslušného kalendárneho roka vopred na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.
2. V prípade, že nájomný vzťah zanikne, prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplateného nájomného do konca nájmu v lehote do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po zániku nájmu. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
3. V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť uvedenú v ods. 1 alebo v ods. 2 tohto článku riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou splátky nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu 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 úhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká prenajímateľovi právo požadovať zaplatenie úrokov z omeškania od nájomcu.

IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný deň.
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

- c) právo vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy v čase po dohode s nájomcom, v prípade, že čas nebude dohodnutý, v čase určenom prenajímateľom, o čom bezodkladne informuje nájomcu.
- d) právo poverenými osobami vykonávať 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 vstupovať do predmetu nájmu po predchádzajúcom upovedomení nájomcu.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné,
- 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 oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla,
- f) povinnosť bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vznik havárie v prenajatých priestoroch a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (napr. k rozvodom vody, elektrike a pod.), inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením ktorejkoľvek z týchto povinností vznikla,
- g) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. ochrane pred požiarmi a vyhláškou č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení.
- h) 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. v platnom znení,
- i) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v čase ich sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa.
- j) 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.

3. 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.

4. 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.

5. Nájomca zodpovedá za akékoľvek škody spôsobené na predmete nájmu.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného nájomcom alebo so súhlasom nájomcu do predmetu nájmu.
7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s faktickým a technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

X. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný, t. j. 31.08.2025 o 24:00 hod.
2. 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.
3. Nájomca 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.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak nájomca poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy a nevykoná nápravu v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia písomnej výzvy prenájomateľa. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane, ak nie je v odstúpení uvedené inak.
6. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe písomnej dohody zmluvných strán.

XI. Doručovanie

Doručovanie, písomné oznamovanie, ako aj všetka písomná komunikácia sa pre účely tejto zmluvy vykonáva poštou alebo osobným doručovaním na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si bez zbytočného odkladu písomne oznamovať zmenu adresy sídla. Pokiaľ niektorá zo zmluvných strán túto svoju oznamovaciu povinnosť nesplní, považuje sa za adresu pre doručovanie adresa sídla, uvedená v záhlaví tejto zmluvy. Akákoľvek listina adresovaná druhej strane, ktorá je doručovaná poštovým podnikom sa považuje za doručенú okamihom jej doručenia druhej strane (adresátovi). V prípade, ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná, platí, že zásielka sa považuje za doručенú dňom jej navrátenia odosielateľovi ako nedoručenej (fikcia doručenia). Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď:

- a) a adresát v mieste doručenia nezdržuje,
- b) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel,
- c) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná. Za doručенú sa považuje aj listina adresovaná druhej strane, ktorú táto druhá strana odmietla prevziať, a to dňom odmietnutia.

Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohoto ustanovenia mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručенá okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. Doručenie druhej

zmluvnej strane je platné a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje druhej zmluvnej strane oproti podpisu kdekoľvek, kde bol adresát zastihnutý, pričom adresát je povinný doručenie zásielky písomne potvrdiť.

XII. Záverečné ustanovenie

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa článku VL, odseku 2 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tohto nájmu.
3. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť zmluvy a nebude to mať vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy.
4. Nájomca týmto dáva súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám výlučne na účely tejto zmluvy, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov, resp. elektronicky evidovaných údajov.
5. Zmluva bola vyhotovená v 2 (dvoch) exemplároch, z ktorých jeden výtlačok obdrží nájomca a druhý výtlačok prenajímateľ.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v čl. IV tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa. Podľa § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovaná zmluva, ktorej účastníkom je povinná osoba, sa zverejňuje v registri.
7. 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.

V Dolnom Kubíne, dňa 28.08.2024
Centrum sociálnych služieb
Brezovec

Martina Hattalu 2
026 01 DOLN

za prenajímateľa

PhDr. Soňa Miháliková
riaditeľka

V Dolnom Kubíne, dňa 28.8.2024

M. OJE
ŠKOLA
bva 1631
Kubín

za nájomcu

Mgr. Tácia Otepková
riaditeľka