

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

r.c.: 91/19/2012/SOŠR Moš-8

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : Žilinský samosprávny kraj
Názov správcu: Stredná odborná škola rybárska
Sídlo: Drienok 454, 038 21 Mošovce
Zastúpené: Ing. Pavlom Žirkom, riaditeľom
ICO: 37909681
IC DPH: SK 2021843450
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, pob. Matín
číslo účtu: 2407952002/5600
organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja

(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca:

Obchodné meno: RUBEN, s. r. o.
Sídlo: Vidrmoch 137, 038 21 Mošovce
Zastúpený: Zdeno Rybanský
ICO: 44633742
DIC : SK 2022786205

zapísaný v obchodnom registri, Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo 51036/L

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení a Občianskeho zákonníka

zmluvu o nájme nebytových priestorov

s nasledovným obsahom:

I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. číslo 457, Budova, postavenej na pozemku parc. KN-C c. 642/2, nachádzajúcej sa v k.ú. Mošovce zapísaná na liste vlastníctva c. 408, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Turčianske Teplice

2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ju alebo jej časť, so súhlasom zriaďovateľa, prenechať do nájmu.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti - stavbe popísanej v odseku 1 čl. I tejto zmluvy a to :

- | | | | |
|----|-------------|----------|----------------------|
| a) | kancelária: | o výmere | 32,00 m ² |
| b) | kancelária: | o výmere | 15,00 m ² |
| c) | kancelária: | o výmere | 17,00 m ² |
| d) | sklad | o výmere | 80,00 m ² |

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 144 m².

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

2. Predmet nájmu je vyznačený v situacnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou c. 1 tejto zmluvy.

III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel : maloobchod, veľkoobchod a sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb podľa výpisu z obchodného registra, ktorý tvorí prílohu c. 2 tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1. januára 2012 do 31. augusta 2012.

V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dnu zacatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu vypratáť a protokolárne ho odovzdať 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.

VI.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné :

- za predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 písm. a) 22 Eur/m²/rok, čo predstavuje za 32 m² nájomné vo výške 704 Eur/ročne;
- za predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 písm. a) 22 Eur/m²/rok, čo predstavuje za 15 m² nájomné vo výške 330 Eur/ročne;
- za predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 písm. a) 22 Eur/m²/rok, čo predstavuje za 17 m² nájomné vo výške 374 Eur/ročne;
- za predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 písm. a) 22 Eur/m²/rok, čo predstavuje za 80 m² nájomné vo výške 1760 Eur/ročne;

C e l k o m nájomné činí 3 168 Eur (slovom tritisícstošesť desiatosem EUR) ročne, čo predstavuje 264,00 Eur mesačne (mesačné nájomné).

Stredná odborná škola rybárska, Na Drienok 454, 038 21 Mošovce nie je platcom DPH

2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.

3. 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. 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.

VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za služby spojené s nájmom **mesačne samostatnú spotrebu a to: .**

a) paušálna náhrada režijných nákladov – 131 Eur (slovom **jednotridstat jeden Eur**)

VIII.

Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné za služby spojené s nájmom, vo výške podľa cl. VI. a cl. VII. tejto zmluvy, a to vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

2. V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť uvedenú v odseku 1 tohto článku riadne a včas je povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného alebo s úhradou zálohy za služby spojené s nájmom 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 náhradu 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 nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa a:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v cl. I. odsek 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu;
- c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, spojené s nájmom, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve;
- d) právo vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy v prípade dohody s nájomcom; v prípade, že čas nebude dohodnutý, v prípade určení prenajímateľom;

- e) 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 vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov.

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;
- 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 povinnosti vznikla;
- f) povinnosť, bez zbytočného odkladu, oznámiť prenajímateľovi vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /napr. k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením ktorejkoľvek z týchto povinností vznikla;
- g) povinnosť vykonávať na svoje náklady maľovanie prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva;
- h) povinnosť zaplatiť prenajímateľovi náklady na deratizáciu alebo dezinfekciu predmetu nájmu ;
- i) 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. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení;
- j) 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;
- k) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v prípade ich sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa;
- l) 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.).

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 výpožicky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zatážiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.

6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

X.

Skoncenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný.

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 jednomesacná a začína plynúť prvým dnom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán.

XI.

Záverecné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 3 a 4 a čl. VII. odsek 3 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 tejto zmluvy.

3. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný súhlas predsedu ŽSK.

4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy.

6. 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 Mošovciach dňa 2.1.2012

Prenajímateľ :

Nájomca :

Ing. Pavol Žirko v. r.

Zdeno Rybanský , v.r.

Riaditeľ

štatutárny zástupca

Prílohy :

1. situacný plán prenajatých nebytových priestorov,
2. kópia výpisu z obchodného registra