

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 24/2012

Zmluvné strany:

1. Prenajíateľ : **Žilinský samosprávny kraj**
v správe: **Spojená škola ,**
Nábřežná 1325, Kysucké Nové Mesto, 024 01
zastúpená : **Ing. Milanom Valkom, riaditeľom školy**
IČO: 161 501
DIČ: 2020559145
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko
číslo účtu:

(ďalej len "prenajíateľ")

a

2. Nájomca: Obchodný názov: **Solida Plus, s.r.o, Kysucké Nové Mesto,**
Sídlo: **Kysucké Nové Mesto , Komenského 1107**
Zastúpený: **Antonom Kopáskom**
IČO: 36430544
DIČ resp. IČ DPH:
Bankové spojenie: **Poštová banka, č. účtu 20188485/6500**
Registrovaný : Okresný súd Žilina, č.v. 16216/L

(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, ktoré nadobudli účinnosť od 01. 05. 2004

zmluvu o nájme nebytových priestorov

s nasledovným obsahom:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove SŠ Kysucké Nové Mesto, postavenej na parcele č. KN 1478/4, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností Správa katastra Kysucké Nové Mesto pre katastrálne územie Kysucké Nové Mesto na LV č. 2442, a to: **miestnosť výmere 41,7 m² + príslušené priestory o výmere 10,56 m²,**

celkom 52,26m².

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je vyznačená v *Náčrte prenajatých priestorov*, ktorý spolu s LV tvoria prílohu č. 1 tejto zmluvy.

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 SŠ Kysucké Nové Mesto.
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, na vlastné podnikanie na základe oprávnenia vydaného Živnostenským úradom. Toto oprávnenie tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od **04. 05. 2012 do 30. 04. 2013**.

IV.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 13,28 eur/m² ročne. Dohodnuté ročné nájomné je v sume 694,00 eur + úhrada dane z nehnuteľností vyrubenej správcom dane na daný rok.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi štvrťročne nájomné vždy do 10.- teho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku vo výške 173,50 eur na účet prenajímateľa – číslo účtu :
, Prima banka Slovensko
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 právnych predpisov.

V.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Prenajíateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby spojené s nájmom: dodávka elektrickej energie, vodné, stočné, odvoz smetí.
2. *Spolu ročná úhrada za služby spojené s nájmom je 724,00 eur ročne, štvrt'ročne 181, eur v členení podľa prílohy číslo 3. Nájomca je povinný uhrádzať platbu prenajíateľovi za služby spojené s nájmom vždy do 10.-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roku na účet :*

Prima banka Slovensko.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní predmetu nájmu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav predmetu nájmu vrátane nebytových priestorov v čase jeho odovzdania;
- 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 a pozemkov;
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajíateľ 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 užívania je možné len s písomným súhlasom prenajíateľa;
- 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 prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ /najmä udržiavanie podstaty budovy/ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- e) oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu (do 30 minút od zistenia) vznik havárie v objekte a umožniť prenajíateľovi 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;
 - i) uhrádzať v dohodnutých lehotách nájomné určené touto zmluvou, ako aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - j) 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.);
 - k) 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 obidvoch 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 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. 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 5 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ, 2 nájomca a 1 bude uložené na Žilinskom samosprávnom kraji.
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.

V Kysuckom Novom Meste dňa 04. 05.2012

Spojená škola
Nábřežná 1325
024 01 Kysucké Nové Mesto
-2-

prenajímateľ

nájomca

Prílohy :

Príloha č. 1 – Náčrt – prenajatých priestorov + LV

Príloha č. 2 – Oprávnenie

Príloha č. 3 - Rozúčtovanie nákladov za služby

Príloha číslo 3 - rozúčtovanie úhrady služieb spojených s nájomom

Celkové náklady na služby spojené s nájomom : 181,00 eur štvrťročne

- z toho na dodávku tepla, TÚV	90,00
na dodávku elektrickej energie	60,00
na úhradu vodného, stočného	20,00
na odvoz odpadu, revízie	11,00

Vzhľadom k tomu, že prenajímané nebytové priestory nemajú samostatné merače spotreby energií, boli ceny stanovené pomerom medzi celkovou plochou areálu a prenajímanou plochou nájomcovi, pričom sme vychádzali zo skutočných nákladov na základe fakturácií.

Spojená škola
Nábřežná 1325
024 01 Kysucké Nové Město
-2-

Ing. Milan Valek
riaditeľ školy