

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 4/2011

Zmluvné strany :

1. Prenajímateľ: **Žilinský samosprávny kraj**

v správe : **Gymnázium**

**Štefánikova 219/4, 014 44 Bytča**

Zastúpené: Mgr. Helenou Školkovou, riaditeľkou

IČO: 00160555

DIČ:2020626333

Bankové spojenie: Dexia Banka Žilina

číslo účtu: 5600149100/5600 - nájomné

5600146110/5600 - služby

*(ďalej len "prenajímateľ")*

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: **MIRA, s. r.o.**

Sídlo: Bytča, Námestie SR 8/3

Zastúpený: Rastislav Kalman- konateľ

IČO: 36 370 916

DIČ: 20 201 08728

Bankové spojenie: ČSOB, Bytča

číslo účtu: 407084883/7500

registrovaná v Obchod. reg. Okresného súdu v Žiline: odd: Sro, vl.č.: 10273/L

*(ďalej len "nájomca")*

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

## **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. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. číslo 219, gymnázium, telocvičňa, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 1213/2, nachádzajúcej sa v k. ú. Veľká Bytča, zapísaná na liste vlastníctva č. 2086, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Bytča.

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:

miestnosť školský bufet o výmere 24m<sup>2</sup> v suteréne gymnázia.

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 24m<sup>2</sup>.

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

2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

## III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel prevádzky školského bufetu, na činnosť vyplývajúcu z jeho oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti - na základe Živnostenského listu sp. č. Žo – 97/00147/000, reg. č. 131/97 zo dňa 19. 03. 1997 Okresným úradom v Bytči, odborom živnostenským a ochrany spotrebiteľa, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

## IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 12. septembra 2011 do 12. septembra 2014.**

## V. Prevzatie a odovzdanie a úprava predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.  
2. Nájomca vykoná **na vlastné náklady** nasledovné úpravy nebytového priestoru – školského bufet:

- *vymal'ovanie,*
- *zníženie stropu,*
- *výmena zastaraných kovových sklených výplní za plastové,*
- *vybavenie predajným zariadením a chladiacim boxom.*

3. Tieto **úpravy sa** v prípade skončenia nájmu (s výnimkou predajného zariadenia a chladiaceho boxu) **stávajú majetkom školy.**

Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi.

4. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na odstránenie závad, ktoré vznikli v priebehu využívania predmetného nebytového priestoru s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. II ods. 1 uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške **25,75 € za m2 ročne**.

**C e l k o m** nájomné činí **618,- € ročne** (slovom šesťstoosemnať eur) na dohodnuté obdobie, čo predstavuje **61,80 Eur mesačne (mesačné nájomné)**.

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

## VII.

### Služby a úhrady služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom **mesačne vo výške 20,- Eur** a to za:

- a)  *dodávku elektrickej energie*
- b)  *dodávku tepla*
- c)  *vodné a stočné*
- d)  *upratovanie spoločných priestorov.*

## VIII.

### Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom, vo výške podľa čl. VI. a čl. VII. tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry za príslušné obdobie 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 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 nezaničí 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 nezaničí 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) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. 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 čase po dohode s nájomcom; v prípade, že čas nebude dohodnutý, v čase určenom 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.

f) Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.

## **2. Na strane nájomcu:**

- a) povinnosť užívať predmet nájmu **len** na účel dohodnutý touto zmluvou;
- b) povinnosť platiť prenajíateľovi 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 prenajíateľovi, bez zbytočného odkladu, potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- f) povinnosť, bez zbytočného odkladu, oznámiť prenajíateľovi vznik havárie v objekte a umožniť prenajíateľovi 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 prenajíateľovi 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 prenajíateľovi a byť prítomný v čase ich sprístupnenia pri výkone práva prenajíateľa;
- l) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajíateľovi 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 prenajíateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov, spojených so zmenou predmetu nájmu, len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajíateľ 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 prenajíateľa.

**5.** Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s 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.

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 jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán.

## **XI. Záverčné 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 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 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 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.

V Bytci dňa 12. septembra 2011

---

za prenajímateľa

Mgr. Helena Školková  
riaditeľka školy

---

za nájomcu  
Rastislav Kalman- konateľ  
**MIRA, s. r. o.**

Prílohy :

Príloha č. 1 – Náčrt – prenajatých priestorov + LV

Príloha č. 2 – Fotokópia živnostenského listu

Príloha č. 3 – Udelenie súhlasu s prenájmom nebytového priestoru