

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2016
č. zmluvy nájomcu: 16010632/Ve
(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obchodná akadémia
Sídlo: Bernolákova 2, 036 37 Martin
Štat. orgán: Ing. Elena Siráňová
IČO: 00162078
Bankové spojenie: 7000479877/8180, IBAN SK2881800000007000479877
7000479893/8180, IBAN SK8181800000007000479893
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48,
011 09 Žilina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Metrostav a.s.**
Sídlo: Koželužská 2450/4
180 00 Praha
IČO: 000 14 915
DIČ: CZ00014915
Zapísaný v registri: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 758
Zastúpená: Ing. Zdeněk Šinovský, miestopredseda predstavenstva a
Ing. František Kočí, člen predstavenstva
na základe podpisového poriadku spoločnosti Metrostav
a.s.

oprávnený podnikateľ v Slovenskej republike vznikom organizačnej zložky

Metrostav a.s. – organizačná zložka Bratislava
Mlynské Nivy 68
821 05 Bratislava
31 792 693
2020253301
SK2020253301
Bankové spojenie: Československá obchodní banka a.s.
Č. účtu: 8010-0202270893/7500
IBAN: SK66 7500 0080 1002 0227 0893 BIC: CEKOSKBX
Zapísaný v registri: Okresný súd Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 679/B
Tel.: +420 266 019 000
e-mail: info@metrostav.cz

Adresa pre doručovanie daňových dokladov:

Metrostav a.s. – organizačná zložka Bratislava
Mlynské Nivy 68, 821 05 Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu - stavby Obchodnej akadémie, Bernoláková 2, 036 37 Martin, postaveného na pozemku p. č. 1163 nachádzajúceho sa v katastrálnom území 836 168 Martin, zapísaný na liste vlastníctva č. 5832 v Správe katastra Martin (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) pod číslom 02531/2016/OŠaŠ-20 zo dňa 27.06.2016 prenechať do nájmu. (viď príloha č. 2)
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenájomca evidoval pod číslom 1/2016/OAMT, ktorý bol zverejnený v dobe od 13.07. - 30.07.2016.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to priestor – miestnosť o výmere 61,3 m², ktorá sa nachádza na prízemí bez zariadenia (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo nebytový priestor).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania administratívnej činnosti nájomcu súvisiacej s predmetom podnikania nájomcu. (viď príloha č. 3).

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2016 do 31.08.2017.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenájomcovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. 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.

Článok VI.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – 45.00/€/m²/rok (slovom štyridsaťpäť Eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v mesačných splátkach vo výške **229,88 € a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet 7000479877/8180, IBAN SK28 8180 0000 0070 0047 9877.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
4. 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 nasledujúceho kalendárneho mesiaca po obojstrannom podpise dodatku k tejto zmluve. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 30.04.2017.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za poskytované služby spojené s nájomom mesačne a to za:

- | | |
|---------------------------------|----------|
| a) dodávku tepelnej energie: | 110,00 € |
| b) dodávku elektrickej energie: | 61,00 € |
| c) vodné a stočné: | 34,00 € |

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa odseku 1 tohto článku **mesačne v sume 205,00 €, a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za služby bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Platba za služby sa považuje za uhradenú dňom jeho pripísania na účet prijímateľa 7000479893/8180, IBAN SK81 8180 0000 0070 0047 9893.

3. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov."

4. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov."

5. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VIII. Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho 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 platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel a v takomto stave ho na svoje náklady udržiavať, s výnimkou nákladov na bežnú údržbu, ktorú bude zaisťovať nájomca,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, 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 predmetu nájmu a to vždy v sprievode osoby oprávnenej zastupovať nájomcu, v pracovných dňoch, v bežných prevádzkových hodinách nájomcu,

- c) povinnosť k riadnemu plneniu služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom,
- d) povinnosť zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu k dohodnutému účelu, najmä sa prenajímateľ zaväzuje zaistiť, že nájomca bude mať k predmetu nájmu prístup po celých 24 hodín denne a to ako v dňoch pracovných, tak i v dňoch pracovného voľna.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu,
 - e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v režii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
 - f) 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,
 - g) 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.),
 - h) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom (otváracími hodinami)
 - i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.
3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu.
4. 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.
5. 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.

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

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajíateľ 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.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení ako aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je dvojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajíateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Na túto skutočnosť je však prenajíateľ povinný nájomcu vždy vopred písomne upozorniť a poskytnúť mu primeranú lehotu k zjednaniu nápravy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 5 a čl. VII. odsek 4 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých obdrží po dvoch vyhotoveniach nájomca, po jednom vyhotovení prenajíateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajíateľa.

5. 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.

6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:

- príloha č. 1 - list vlastníctva
- príloha č. 2 – udelenie súhlasu na prenájom
- príloha č. 3 – oprávnenie na podnikanie nájomcu

V Prahe dňa 31.8.2016

V Martine dňa 31.8.2016

Nájomca:

Prenajímateľ:

Ing. Zdeněk Šinovský
miestopredseda predstavenstva
Metrostav a.s.

Ing. Elena Siráňová
riaditeľka školy

Ing. František Kočí
člen predstavenstva
Metrostav a.s.