**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 02/2021**

(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

**medzi zmluvnými stranami:**

**Prenajímateľ: Obchodná akadémia**

Sídlo: Scota Viatora č. 4, 034 01 Ružomberok

Štat. orgán: Ing. Ľudmila Kerndlová, riaditeľka školy

IČO: 30232953

DIČ: 202079070

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

SK52 8180 0000 0070 0048 5847

Zriaďovateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 01 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca: DAVITAL s. r. o.**

Sídlo: Zvolenská cesta 37A, 974 05 Banská Bystrica

Štat. orgán: Ing. Dalibor Pecho, konateľ

IČO: 31613888

DIČ: 2020461245

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

Číslo účtu: SK84 1100 0000 0026 2775 6249

(ďalej len „nájomca“)

**Článok I.**

**Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. č. 1484 budovy Obchodnej akadémie v Ružomberku, Scota Viatora č. 4, postavenej na parcele č. KN 2065, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Ružomberok, zapísaná na LV č. 4320, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Ružomberok.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu, na základe zverejneného Zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu bol zverejnený v období od 27.08.2021 do 13.09.2021.

**Článok II.**

**Predmet nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v objekte uvedenom v Článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to nebytový priestor o výmere **1,00 m2**

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

**Článok III.**

**Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom svojej činnosti – umiestnenie a prevádzka nápojového automatu – kávomatu.

**Článok IV.**

**Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01. 10. 2021 do 30. 09. 2026** vrátane.

**Článok V.**

**Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu 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.

**Článok VI.**

**Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – **ročne 364,00 €/m2 (**slovom: Tristošesťdesiatštyri eur**)** Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory predstavuje sumu **364,00** **€** (slovom: Tristošesťdesiatštyri eur**).**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v dvoch polročných splátkach po **182,00 €** (slovom: Stoosemdesiatdva eur) a to vždy do konca prvého mesiaca konkrétneho polroka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, vedený v Štátnej pokladnici do konca prvého mesiaca konkrétneho polroka nasledovne:

Čiastka **182,00 €/polrok** číslo účtu: **SK52 8180 0000 0070 0048 5847**

1. 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 doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.
2. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výše fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. 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 nájmom a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom polročne, ktoré boli vypočítané na základe paušálnej spotreby energií, a to za dodávku tepelnej energie, elektrickej energie, vodného a stočného vo **výške 120,00 €/rok** (slovom: Stodvadsať eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici do konca prvého mesiaca konkrétneho polroka nasledovne:

Čiastka **60,00 €/polrok** číslo účtu: **SK30 8180 0000 0070 0048 5855**

1. Zmluvné strany sa dohodli, nakoľko je zmluva uzatvorená od dátumu 01.10.2021, prvá splátka bude uhradená vo výške alikvotnej čiastky na základe vystavenej faktúry.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za dodávku tepelnej energie, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok za predchádzajúci kalendárny rok presahujúci 10 % z dojednanej zálohy.
3. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výše fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. 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 a 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**:
2. povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
3. 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.
4. **Na strane nájomcu**:
5. povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
6. povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
7. povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
8. povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu; najmä udržiavať čistotu,
9. 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 réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
10. povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení;
11. 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.);
12. povinnosť informovať prenajímateľa o prípadnej prítomnosti osôb v objekte Obchodnej akadémie v Ružomberku okrem osôb uvedených v čestnom vyhlásení pre prenajímateľa.
13. 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.
14. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho 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 .
15. Prenajímateľ nezodpovedná za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
16. 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. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutej 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 dohodnutej doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace okrem prípadu, a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa 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 jeden mesiac. 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.
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 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
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.

V Ružomberku dňa 14.09. 2021

Nájomca: Prenajímateľ:

........................................

Ing. Dalibor Pecho Ing. Ľudmila Kerndlová

konateľ riaditeľka školy