

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 352/2022

(v ďalšom texte len „zmluva“)

Zmluvné strany :

Prenajímateľ : správca nehnuteľnosti

Názov správcu : **Centrum sociálnych služieb STRANÍK**

/ ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare /

Sídlo : Na Straník 335/24, 010 03 Žilina

Zastúpený : Mgr. Jozef Bukový, riaditeľ

IČO : 00647675

DIČ : 2020689286

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN : SK 2381800000007000485011

organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja / ďalej len „ŽSK“ /

a

Nájomca :

Obchodné meno : **Jozef Bielečka**

Sídlo : 013 01 Teplička nad Váhom, Donátová 146/45

IČ DPH : SK 1039919452

IČO : 40943950

ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare /

prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare /

uzatvárajú 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 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov

zmluvu o nájme nebytových priestorov
s nasledovným obsahom :

I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom budovy hangára – skladu nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN-C č. 4274/3 o výmere 777 m², druh pozemku : zastavané plochy a nádvoría, v katastrálnom území Teplička nad Váhom, okres Žilina, obec Teplička nad Váhom, zapísaná na liste vlastníctva č. 941, ktorý je vedený Okresným úradom v Žiline, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto článku a podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je oprávnený ju alebo jej časť prenechať do nájmu.

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v hangári – sklade popísanom v ods. 1 čl. I tejto zmluvy a to :
a) **časť skladu o výmere 40 m²** (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).
2. **Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 40 m².**
3. Predmet nájmu je vyznačený orámovaním v geometrickom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. I tejto zmluvy.
4. Na predmet nájmu bol v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu, ktorý evidoval prenájomca pod č.1/2022, ponuka 1.3. Nájomca vyhlasuje, že sa s týmto zámerom oboznámil.

III.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel : **parkovanie stroja**

IV.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu **od 01.01.2023 do 31.12.2023.**

V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu.

1. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční najneskôr deň pred začatím doby nájmu a zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu, ak si ho nájomca vyžiada.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a odstrániť akékoľvek stavebné úpravy, zariadenia a iné veci vnesené do predmetu nájmu nájomcom alebo so súhlasom nájomcu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom zmluvné strany spíšu protokol.
3. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, v súlade s ods. 2 tohto článku, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže prenajímateľ vypratať a uviesť do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratovaných veciach a nájomca prenajímateľa v celom rozsahu odškodní za akékoľvek uplatnené nároky tretích osôb, ak prenajímateľ odstráni v súlade s týmto odsekom veci patriace takejto tretej osobe v mylenej domnienke a dobrej viere, že tieto veci patria nájomcovi. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia a za tým účelom je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez ohľadu na to, či pri takomto vstupe bude nájomca prítomný alebo nie.
4. Ak nebolo zmluvnými stranami dohodnuté inak, veci vypratane prenajímateľom v súlade s ods. 3 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený ponechať si za odplatu 1 €, ktorú prenajímateľ uhradí na účet nájomcovi. Dňom zaplata odplaty podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ nadobudne vlastnícke právo k predmetným vypratným veciam.

VI.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné :
- za predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 písm. a) 24 €/m²/rok.
čo predstavuje nájomné za celkovú výmeru predmetu nájmu vo výške 960,00 €
(slovom deväťstošesťdesiat eur) **ročne** (ďalej len „nájomné“).
Prenajímateľ je platca DPH.
2. 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 najbližšej splátky nájomného po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka.

3. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného, t. j. 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.

VII.

Úhrada služieb spojená s nájomom

1. Prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi služby.

VIII.

Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné v dvoch splátkach a to vždy do 15. januára a do 15. júla príslušného kalendárneho roka vo výške $\frac{1}{2}$ (slovom polovice) nájomného polročne vopred na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.
2. V prípade, že nájomný vzťah zanikne, prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplateného nájomného do konca nájmu v lehote do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po zániku nájmu. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
3. V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť uvedenú v ods. 1 alebo v ods. 2 tohto článku riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou splátky nájomného, 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 úhradu 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 prenajímateľovi právo požadovať zaplatenie úrokov z omeškania od nájomcu.

IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa :

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty hangára, v ktorej sa nachádza predmet nájmu,
- c) 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, o čom bezodkladne informuje nájomcu.

- d) 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 vstupovať do predmetu nájmu po predchádzajúcom upovedomení nájomcu.

2. Na strane nájomcu :

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné,
 - 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 zabezpečiť na vlastné náklady odpratávanie snehu,
 - f) 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,
 - g) 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 ktoréhkoľvek z týchto povinností vznikla,
 - h) 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. ochrane pred požiarmi a vyhláškou č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení,
 - i) 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,
 - j) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v čase ich sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa.
- 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 výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažovať, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.** Nájomca zodpovedá za akékoľvek škody spôsobené na predmete nájmu.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného nájomcom alebo so súhlasom nájomcu do predmetu nájmu.
7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s faktickým a 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, t. j. 31.12.2023 o 24:00 hod.
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 dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak nájomca poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy a nevykoná nápravu v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia písomnej výzvy prenájomcu. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane, ak nie je v odstúpení uvedené inak.
6. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe písomnej dohody zmluvných strán.

XI.

Doručovanie

Doručovanie, písomné oznamovanie, ako aj všetka písomná komunikácia sa pre účely tejto zmluvy vykonáva poštou alebo osobným doručením na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si bez zbytočného odkladu písomne oznamovať zmenu adresy sídla. Pokiaľ niektorá zo zmluvných strán túto svoju oznamovaciu povinnosť nesplní, považuje sa za adresu pre doručovanie adresa sídla, uvedená v záhlaví tejto zmluvy. Akákoľvek listina adresovaná druhej strane, ktorá je doručovaná poštovým podnikom sa považuje za doručenie okamihom jej doručenia druhej strane (adresátovi). V prípade, ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná, platí, že zásielka sa považuje za doručenie dňom jej navrátenia odosielateľovi ako nedoručenej (fikcia doručenia). Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď :

- a) sa adresát v mieste doručenia nezdržiava,
- b) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel,
- c) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná. Za doručenie sa považuje aj listina adresovaná druhej strane, ktorú táto druhá strana odmietla prevziať, a to dňom odmietnutia.

Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto ustanovenia mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. Doručenie druhej zmluvnej strane je platné a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje druhej zmluvnej strane oproti podpisu kdekoľvek, kde bol adresát zastihnutý, pričom adresát je povinný doručenie zásielky písomne potvrdiť.

XII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa článku VI., odseku 2 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 tohto nájmu.
3. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť zmluvy a nebude to mať vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy.
4. Nájomca týmto dáva súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám výlučne na účely tejto zmluvy, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov, resp. elektronicky evidovaných údajov.
5. Zmluva bola vyhotovená v 2 (dvoch) exemplároch, z ktorých jeden výtlačok obdrží nájomca a druhý výtlačok prenajímateľ.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v čl. IV tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. 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.

Príloha :

č. 1. - geometrický plán s vyznačeným predmetom nájmu

V Žiline, dňa 27.12.2022

V Žiline, dňa 27.12.2022

.....
za prenajímateľa
Mgr. Jozef Bukový, MBA
riaditeľ

.....
za nájomcu
Jozef Bielečka