

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2012
(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
Bankové spojenie:	

Zriaďovateľ: (ďalej len „prenajímateľ“)	Žilinský samosprávny kraj
--	---------------------------

a

Nájomca:	Daniela Gribová
Sídlo:	Nábrežie M. R. Štefánika 1683/2, 034 01 Ružomberok
ČOP:	
IČO:	
DIČ:	
Bankové spojenie:	
Zapísaný v registri: (ďalej len „nájomca“)	

Článok 1.
Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu budovy Obchodnej akadémie v Ružomberku, Scota Viatora č. 4,) súp.č. 1484 postavenej na parcele č. KN 2065, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Ružomberok pre katastrálne územie Ružomberok na LV č. 4320.
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.

Článok II.

Predmet nájmu a spôsob prenechania majetku do nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to na prízemí budovy školy o výmere 49 m². Nákres prenajatých priestorov je prílohou č.1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

Doba trvania nájmu neprekročí 10 dní, resp. 240 hod. v kalendárnom mesiaci.

Denná prevádzka pondelok – piatok masérského salónu bude od 9,00 hod. do 18,00 hod.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom poskytovania služieb masérského salónu..

Článok IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01. 02. 2012 do 01. 02. 2013 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 20,00 €/m², t.j. 980,00 € (slovom: deväťstoosemdesiat €) – výška nájomného v tom čase a na tom obvyklom mieste.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach podľa počtu dní v prenajatom priestore a to vždy do 30 dní od vystavenia faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ, vrátane dodacieho listu za každý kalendárny mesiac do 5 dní po skončení kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. 8339613101/5600, vedený v Prima banke.

3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté poskytnuté služby spojené s nájomom. Prílohu tvorí kalkulačný list (energie). **Energie** bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. 8339617110/5600, vedený v Prima banke.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť nájomného vo výške 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
5. 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.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom a to za dodávku tepelnej energie, vodné, stočné, elektrickú energiu, odvoz odpadu, na základe vystavenej faktúry do 30 dní od jej vystavenia.

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením 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 očovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - 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,
2. **Na strane nájomcu:**
 - a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,

- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné 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 rúžii 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 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) 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.
3. Prenajímateľ nezodpovedná za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
 4. Prenajímateľ nezodpovedá za pracovné úrazy, ktoré sa stanú nájomcovi alebo jeho klientom v budove prenajímateľa.
 5. 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 2 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. O vrátení nebytového priestoru obe strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa popíše stav nebytového priestoru v čase odovzdania.

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. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja nie je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný súhlas predsedu 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 predsedu 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.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je príloha č. 1 – Náčrt umiestnenia predmetu nájmu , príloha č.2 –Kalkulačný list

V Ružomberku dňa 30. 01. 2012

Prenajímateľ:

OBCHODNÁ AKADEMIA
UL. SCOTA VIATORA
RUŽOMBEROK

Nájomca: