

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 (ďalej 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:

Prenajíateľ:	Považská galéria umenia v Žiline
Sídlo:	M. R. Štefánika 2, 010 01 Žilina
Štat. orgán:	Mgr. Milan Mazúr, riaditeľ
IČO:	36145190
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu IBAN:	SK24 8180 0000 0070 0048 1889
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:	Ing. Alena Voštenáková – Emócia
Sídlo:	Bernoláková 2201/24, 010 01 Žilina
Štat. orgán/zastúp.:	Ing. Alena Voštenáková
IČO:	37093797
DIČ:	1022873973
Bankové spojenie:	VÚB
Číslo účtu:	1446430851/0200
Zapísaný v registri:	Okresného úradu v Žiline, živnostenský list sp. č. Žo - 99/06159/002, reg. č. 3401/99

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. **Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom stavby so súpisným číslom 996, popis stavby „dom“, postavenej na pozemku KN-C parc. číslo 1825, zapísaného na liste vlastníctva č. 6194 na Okresnom úrade v Žiline, Katastrálny odbor.

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) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 1-PGU/2018, ktorý bol zverejnený v dobe od 26.03.2018 do 12.04.2018.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – miestnosti č. 3/1, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 podľa zamerania skutkového stavu – pôdorys prízemí o výmere spolu 132,50 m², nachádzajúce sa v objekte na prízemí budovy so súpisným číslom 996, popis stavby „dom“, postavenej na pozemku KN-C parc. číslo 1825, zapísaného na liste vlastníctva č. 6194 na Okresnom úrade v Žiline, Katastrálny odbor, so samostatným vchodom z ulice Štefánikovej 2.
(ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“)
2. Predmet nájmu je vyznačený v náčrte, ktorý je neoddeliteľnou Prílohou č. 1 tejto zmluvy

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom: organizovanie kurzov, školení, prednášok a výstav, predaj a požičiavanie šiat, odevov a doplnkov, pohostinskú činnosť podľa výpisu z obchodného registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený a že ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prijíma.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01. 05. 2018 do 30. 04. 2019.**

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.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka touto dohodou vylučujú.

Článok VI.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – ročne **48,70 €/m²**, t. j. **6452,76 €**, slovom: šesťtisíc štyristopäťdesiatdva eur a 75 centov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné **v mesačných splátkach** vo výške **537,73 €**, a to vždy do 10. dňa príslušného mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK24 8180 0000 0070 0048 1889, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol: MMRRRR (M – čísla mesiacov, RRRR – rok), konštantný symbol: 0308.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom (uvedené v Čl. VII tejto zmluvy).
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného, t. j. 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. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohovo úhradu za služby spojené s nájmom **štvrt'ročne** vo výške **750,- €**, a to za:

a) dodávku tepla	210,- €
b) dodávku elektrickej energie	220,- €
c) vodné a stočné	200,- €
d) vývoz odpadu	120,- €
2. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby na úhradu nákladov za služby spojené s nájmom štvrt'ročne vo výške **750,- €** a to vždy do 10. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK24 8180 0000 0070 0048 1889, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol: MMMRRRR (M – čísla mesiacov príslušného štvrt'roka, RRRR – rok), konštantný symbol: 0308.
3. Prenajímateľ vykoná 1x ročne vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb nájomcovi po ukončení kalendárneho roka, po doručení a prevzatí dodávateľských faktúr za účtovné obdobie, dodávku tepla alikvotnou čiastkou z celkovej faktúry podľa prenajatých m²; elektrická energia podľa spotreby na samostatnom elektromere; vodné a stočné vo výške 50 % z celkovej ročnej fakturácie; vývoz odpadu vo výške 35 % z ročnej platby podľa platobného výmeru.
V lehote do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za služby spojené s nájmom, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci sumu 10 % z dojednanej zálohy.

Článok VIII.

Sankcie

1. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa článku VI. tejto zmluvy alebo úhrady za služby spojené s nájmom podľa článku VII. tejto zmluvy v dohodnutej výške a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 1 ods.1

nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

2. Ak nájomca neuhradí platby podľa odseku 1 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.
3. 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) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - b) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazala v tejto zmluve,
 - c) poskytovať nájomcovi fotokópiu vyúčtovaných faktúr za poskytnuté služby (dodávka tepla, elektrickej energie, vodné/stočné, vývoz odpadu) pri ročnom zúčtovaní,
 - d) 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 na do predmetu nájmu.
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 réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody.

Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci,

- 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 vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúľ na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - i) povinnosť zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok.
3. 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.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
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. 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 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 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. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí byť v ňom uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve 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 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajíateľ a vlastník.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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 – náčrt prenajatých priestorov
- Príloha č. 2 – výpis z obchodného registra nájomcu

V Žiline.....

Nájomca:

Prenajíateľ:

.....
Ing. Alena Voštenáková
majiteľka

.....
Mgr. Milan Mazúr
riaditeľ