28/2016/KH-12

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

(ďalej len „zmluva")

uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka, 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 platnom znení

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	**Krajská hvezdáreň v Žiline**
Sídlo:	Horný val 20, 012 42 Žilina
Štatutárny orgán:	RNDr. Ján Mäsiar
IČO:	36145084
IČ DPH/ DIČ:	2021445184
Bankové spojenie/IBAN:	SK70 8180 0000 0070 0048 1643
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj

(ďalej len „prenajímateľ")

a

Nájomca:	**Komunitné vzdelávanie Kalimba**
Sídlo:	Rosina 952, 013 22 Rosina
IČO:	42432545
DIČ:	2120196617
IČ DPH:	
Bankové spojenie /IBAN:	SK59 8330 0000 0024 0077 2893
Zastúpený:	**Ing. Lenka Hrúzová, štatutárny zástupca**
Zapísaný v registri:	VVS/1-900/90-45833

(ďalej len *„nájomca")*

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK") je vlastníkom pozemku KN-C parc. č. **KN – C 4906/220** zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere **3212 m²**, ktoré sú zapísané na **LV č. 1363 k. ú. Žilina**.
2. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom **č.1 OK/KrH/2016**, ktorý bol zverejnený v dobe od 16.8.2016 do 31.8.2016.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu **časť pozemku o výmere 200 m²**,ktoré sú zapísané na **LV č. 1363** v k. ú. Žilina v rozsahu situačne vyznačenom na snímke z katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok III.
Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania lesného klubu ako alternatívy k bežným materským školám.

Článok IV.
Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **15.9.2016 do 14.9.2017.**

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 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 sa touto dohodou vylučujú.

Článok VI.
Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške – **ročne 4,00 €/m²/rok, t. j. 800,00 €** (slovom: osemsto eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v štvrťročných splátkach vo výške **200 €** a to vždy na základe prenajímateľom vystavenej faktúry za dané obdobie, pričom lehota splatnosti sa dojednáva do 14 dní od doručenia faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. 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.
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 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 zodpovedajúce 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 úhradu za služby spojené s nájmom: elektrická energia a vodné a stočné.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s nájmom – elektrickú energiu a vodu, za ktoré zaplatí nájomca prenajímateľovi úhradu. Úhradu za služby spojené s nájmom bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať na základe platných cenových tarif Stredoslovenskej energetiky a Severoslovenských vodární a kanalizácií a nameranej skutočnej spotreby energií za tých istých podmienok ako je dojednané v odseku 2 článku VI. tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnutú výšku úhrady za poskytované služby spojené s nájmom 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 úhrady za služby spojené s nájmom. Zvýšenie úhrady za služby spojené s nájmom je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Právo zvýšenia úhrady podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky úhrady za služby spojené s nájmom podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky úhrady za poskytované služby spojené s nájmom a samotnej upravenej sumy dojednanej úhrady za poskytované služby spojené s nájmom.

Článok VIII.
Sankcie

1. 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 povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa čl. VI tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa čl. VII tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi 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.
3. Ak nájomca neuhradí platby t.j. nájomné alebo úhrady za poskytované služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených 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 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,

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 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;

e) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť pripojenie rozvodov elektrickej energie a vody a opatriť certifikovaným meračom odber elektrickej energie tak, aby bolo možné jednoznačne určiť množstvo odobratej elektrickej energie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť celkovú spotrebu vody nameranú a fakturovanú Severoslovenskými vodárňami a kanalizáciami v objekte.

f) 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 réžií prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,

g) 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. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení,

h) 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.),

i) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom prenajímateľa, prípadné zmeny treba vopred dohodnúť a zosúladiť s prenajímateľom vopred,

j) vykonávať činnosť v zmysle účelu tejto zmluvy tak, aby nedošlo k obmedzeniu činnosti prenajímateľa, ktorá mu vyplýva zo zriaďovacej listiny,

k) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúľ v areáli predmetu nájmu,

l) nájomca súhlasí s tým, že nebude požadovať od prenajímateľa v prípade krádeže alebo poškodenia zariadenia firmy vecné alebo finančné plnenie,

m) nájomca na svoje náklady zabezpečí upratovanie priestoru nájmu ako aj vyznačenej cesty príchodu do priestoru nájmu,

n) 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 požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok,

o) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby. Činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné 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 zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

6. 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 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. Prenajímateľ 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, okrem prípadu podľa čl. VI. ods. 4 a čl. VII. ods. 3tejto 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 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 zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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 Žiline dňa 15.9.2016

Nájomca:

.....
Ing. Lenka Hrúzová, štatutárny zástupca
Komunitné vzdelávanie Kalimba

Prenajímateľ:

.....
RNDr. Ján Mäsiar, riaditeľ
Krajskej hvezdárne v Žiline