

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. 51/2016

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, 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.

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Stredná odborná škola dopravná**
Sídlo: Zelená 2, 036 08 Martin-Priekopa
Štat. orgán: PhDr. Jarmila Matejčíková - riaditeľka
IČO: 17055211
DIČ: 2020598580
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. ú.: 7000484596/8180,
IBAN: SK73 8180 0000 0070 0048 4596
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Pavol Moskal AUTOŠKOLA MOSKAL**
Sídlo: Zelená 2, 036 08 Martin
Zastúpený: Pavol Moskal
IČO : 34702008
IČ DPH: SK1021808216
Bankové spojenie:
Zapísaný v registri: Živnostenský list č.506-2389 vydaný Okresným úradom v Martine Odbor živnostenského podnikania
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len ŽSK) je vlastníkom pozemku – nádvoria, nachádzajúceho sa v areáli Strednej odbornej školy dopravnej, Zelená 2, 036 08 Martin-Priekopa, v katastrálnom území Priekopa, zapísanom na LV č. 1744 u Správy katastra Priekopa, parcela 1190/3, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria o výmere (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
2. Prenajíateľ 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. Na prenajatie bol udelený súhlas zriaďovateľa a vlastníka pozemku č. 02558/2016/OŠaŠ-44 zo dňa 16. 09. 2016.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajíateľ evidoval pod číslom 05/2016/SOŠD, ktorý bol zverejnený v dobe od 08. 11. 2016 do 23. 11. 2016.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajíateľ prenácha nájomcovi do nájmu časť pozemku o výmere 18 m², nachádzajúceho sa na parcele uvedenej v článku I. odsek 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je umiestnenie betónovej garáže bez energií.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.

Článok IV. Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú: **od 01. 01. 2017 do 31. 12. 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 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 **ročné nájomné vo výške 126,00 €** (slovom: **jednostodvadsaťšesť eur**).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné **v mesačných splátkach vo výške 10,50 €**, a to vždy do 14. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici č. SK73 8180 0000 0070 0048 4596, variabilný symbol bude číslo faktúry, konštantný symbol 0308.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom. Prenajímateľ nemá náklady na spotrebované energie spojené s nájmom predmetu nájmu.
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 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. Takto jednorazovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01. 07. 2017.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť 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.
7. 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. Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné, 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 VIII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť počas trvania doby nájmu neobmedzený prístup na pozemok pre nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do priestorov prenajatého pozemku za účelom kontroly, či predmet nájmu nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ má povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. II v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel.

Článok IX. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné riadne a včas v termíne splatnosti.
3. Nájomca je povinný riadne sa starať o predmet nájmu, zabezpečovať potrebné úpravy a údržbu na vlastné náklady a primerane predmet nájmu chrániť pred vniknutím cudzích (nepovolaných) osôb na pozemok.
4. Nájomca sa zaväzuje v súvislosti s predmetom nájmu plniť povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, najmä povinnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, na úseku dodržiavania ochrany životného prostredia, odpadového hospodárstva, protipožiarnej ochrany a hygienických predpisov, a v prípade ak je potrebný na vykonávanie činnosti, na ktorú sa predmet nájmu prenajíma súhlas kompetentných orgánov, je nájomca povinný takýto súhlas zabezpečiť a počas vykonávania činnosti sa ním preukazovať kontrolným orgánom. Prípadné škody - postihy v tejto súvislosti, ktoré by vznikli prenajímateľovi konaním alebo zanedbaním povinností nájomcu, je povinný znášať nájomca. V prípade, že zo strany správneho orgánu alebo iného oprávneného orgánu dôjde k udeleniu pokuty alebo inej sankcie voči prenajímateľovi z dôvodu pochybenia na strane nájomcu, túto pokutu na základe výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie uhradí v určenej lehote nájomca.
5. Nájomca je povinný 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.
6. Nájomca je povinný vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť.
7. Zodpovednosť nájomcu za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami o zodpovednosti za škodu a za bezdôvodné obohatenie v VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca je zodpovedný v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a je povinný zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako nedeliteľnú súčasť svojich povinností a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky.

9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na predmete nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
12. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na predmetný nájom (zmena obchodného mena spoločnosti, sídla spoločnosti, pod.).
13. Pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu:
 - a) sídlo nájomcu, zapísané v živnostenskom registri,
 - b) adresa trvalého pobytu štatutárneho zástupcu nájomcu,
 - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu zastihnutá.
14. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 13 tohto článku bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to aj v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na adresu podľa odseku 13 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručenie tretím dňom odo dňa jej uloženia na pošte, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený :
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane,
 - d) výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
2. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, ktorej porušenie nie je dôvodom na výpoveď zmluvy s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 dní, nedošlo k náprave. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia 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 nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné až do doby odovzdania (vrátenia) predmetu nájmu prenajímateľovi.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak prenajímateľ porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z článku VIII. bod 1 tejto zmluvy, a to ak povinnosti nesplnil ani v dodatočnej lehote v trvaní maximálne 30 pracovných dní, určenej vo výzve nájomcu doručenej prenajímateľovi.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. VI. bod 5 tejto zmluvy.

2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami 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 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.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1 – LV č.1744
 - Príloha č. 2 – výpis zo živnostenského registra nájomcu

V Martine-Priekope dňa 20.12.2016

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Pavol M o s k a l, v.r.

.....
PhDr. Jarmila Matejčíková, v.r.
riaditeľka SOŠD