

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 52/2016

(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 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:** **Súkromná základná škola pre žiakov s vývinovými poruchami učenia**  
Sídlo: Š. Furdeka, 036 01 Martin  
Štat. orgán: Mgr. Ľubica Hlavatová - riaditeľka  
IČO: 42213231  
DIČ: 2023067365  
Bankové spojenie:  
Zriaďovateľ: Občianske združenie: Otvorme cestu pre deti s Dys..., Š.  
Furdeka 9060/3, 036 01 Martin, IČO: 42214025  
(ďalej len „nájomca“)

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len ŽSK) je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v areáli Strednej odbornej školy dopravnej, Zelená č.2, 036 08 Martin–Priekopa: stavba na parcele č.1190/4 v katastrálnom území Priekopa, zapísaná na liste vlastníctva č. 1744, súpisné číslo 3740 (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
2. Prenajíateľ je správcom nebytových priestorov uvedených v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený tento nebytový priestor prenajať so súhlasom zriaďovateľa.  
Na prenajatie nebytového priestoru bol daný súhlas zriaďovateľa a vlastníka majetku č. 02558/2016/OŠaŠ-53 zo dňa 17.10.2016.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajíateľ evidoval pod číslom 07/2016/SOŠD, ktorý bol zverejnený v dobe od 08.11.2016 do 23.11.2016.

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy a to dve miestnosti: č.131 o výmere 13,21 m<sup>2</sup> a č.132 o výmere 14,37 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na druhom nadzemnom podlaží školského internátu „A“ (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

## **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať ako kancelárske a administratívne priestory, v súlade so zriaďovacou listinou, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

## **Článok IV. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01. 01.2017 do 31.08.2017.**

## **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 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 uvedeného v Čl. II. uhradí nájomca prenajímateľovi **celkové ročné nájomné** vo výške **690,00 €** (slovom: šesťstodevät'desiat €), t.j. 25,018 €/m<sup>2</sup>/rok.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v **mesačných splátkach vo výške 57,50 €**, a to vždy do 14. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici: IBAN: SK73 8180 0000 0070 0048 4596, , variabilný symbol bude číslo faktúry, konštantný symbol 0308. Platba za nájomné sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prijímateľa.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
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 jednorázovo 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.

### Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohovo podľa prenajatej plochy úhradu za **dobávkou tepelnej energie a teplej úžitkovej vody** mesačne vo výške: **31,00 €** (slovom: tridsaťjeden €).
2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zálohových platieb nájomcom vždy do 30.04. nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov – vyúčtovacej faktúry od dodávateľa tepelnej energie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za dobávkou tepelnej energie, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci 10% z dojednanej zálohy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za ďalšie služby spojené s nájmom mesačne a to za:
  - a) **dobávkou elektrickej energie** podľa prepočtu fakturovaných nákladov zo strany dodávateľa. Pri prepočte sa bude vychádzať z odhadovanej mesačnej spotreby elektrickej energie vo výške **46,01kWh** (viď príloha č.3).
  - b) **dobávkou vody** podľa prepočtu fakturovaných nákladov zo strany dodávateľa. Pri prepočte sa bude vychádzať z priemernej spotreby vody na 1 osobu za mesiac a počtu 2 zamestnancov, ktorí pracujú v spoločnosti, t.j.:  $0,04 \text{ m}^3 \times 21,74 \text{ prac. dní} \times 2 \text{ osoby} = 1,74 \text{ m}^3$ .
5. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom podľa odseku 1 - 4 bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorej podkladom budú faktúry od dodávateľa tepelnej a elektrickej energie a vody, a to mesačne tak, že splatnosť každej faktúry je 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi.
6. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby 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 4 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 VIII. Sankcie**

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) 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 vždy pri prechode uzamknúť nákladnú bránu SOŠD,
- e) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu, prevádzať deratizáciu a pod.
- 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 réžii 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. v platnom znení,
- h) zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku požiarnej ochrany, najmä zákona č. 314/2001 § 4 - 5 – povinnosti právnických a fyzických osôb a vyhlášky č. 121/2002 o požiarnej prevencii,

- i) 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.),
  - j) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúľ na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.
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 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 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.

**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 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, 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 – zriaďovacia listina
  - Príloha č. 3 – výpočet odhadovanej spotreby el. energie

V Martine-Priekope dňa: 19.12.2016

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

.....  
Mgr. Ľubica Hlavatová, v.r.  
riaditeľka

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