

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. 23/2020

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:

Prenajímateľ: **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 „prenajímateľ“)

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.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností 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. 03087/2019/OSMaI-122 zo dňa 18.9.2019.
3. Prenajímateľ je správcom nebytových priestorov v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a v súlade s článkom 22 bod 3 b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK v znení neskorších dodatkov je oprávnený tento nebytový priestor prenajať. Doba trvania nájmu nesmie prekročiť 10 dní v kalendárnom mesiaci.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť betónového pozemku o výmere 480 m², nachádzajúceho sa na parcele uvedenej v článku I. odsek 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie betónovej plochy bez vybavenia na prevádzkovanie autocvičiska.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú: **od 01. 03. 2020 do 28. 2. 2021 v termínoch podľa prílohy č. 1**, pričom v súlade s článkom 22 bod 3 b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK doba trvania nájmu nesmie prekročiť 10 dní v kalendárnom mesiaci.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s predmetom nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza.
2. Nájomca je povinný si na začiatku skontrolovať predmet nájmu a všetky zistené nedostatky a škody nahlásiť na vrátnici SOŠD.
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 3,81 €/m²/rok, t.j. 5,00 €/deň** (slovom: päť eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné **v mesačných splátkach vo výške 50,00 €**, 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 záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorazovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 1. 9. 2020.

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 zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% 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 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 zaplataenie 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 tabúľ 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 doručenú 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 doručenú tretím dňom odo dňa jej uloženia na pošte, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu tejto zmluvy končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu,
 - 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 s jednomesačnou výpovednou lehotou, 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 – Rozpis využívania autocvičiska

V Martine-Priekope dňa 17.2.2020

Nájomca:

Prenajímateľ:

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

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