Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 37/2021

(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, § 720 a násl. Občianskeho zákonníka 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
V zastúpení:	PhDr. Jarmila Matejčíková, riaditeľka
IČO:	17055211
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, IBAN: SK73 8180 0000 0070 0048 4596
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len *„prenajímateľ“*)

a

Nájomca:	**Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre – Filozofická fakulta**
Sídlo:	Tr. A. Hlinku č. 1, 949 01 Nitra
Štat. orgán:	prof. RNDr. Libor Vozár, CSc., rektor, v zastúpení doc. PhDr. Jarmila Maximová, PhD., dekan FF UKF v Nitre
IČO:	00157716
DIČ:	2021246590
IČDPH:	SK 2021246590
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu:	7000073076/8180, IBAN: SK54 8180 0000 0070 0007 3076

(ďalej len „*nájomca*“).

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len ŽSK) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 3740 budovy Strednej odbornej školy dopravnej, Zelená 2, 036 08 Martin – Priekopa, postavenej na pozemku parcela KN č. 1190/4, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Priekopa, zapísanej na liste vlastníctva č. 1744.
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. Na prenajatie bol udelený súhlas zriaďovateľa a vlastníka pozemku č. 04684/2021/OSMaI-12 zo dňa 16.8.2021.
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 nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I. odsek 1 tejto zmluvy, a to učebne budovy novej školy č. 242 a 244, každá o výmere 67,48 m^2, učebňu č.246 o výmere 66,04 m^2 a učebňu č.237 o výmere 58,08 m^2 spolu s príslušenstvom: WC a chodba o výmere 40,25 m^2 (ďalej len nebytový priestor). Učebňa č. 240 a 244 je vybavená súborom lavíc pre 34 študentov, učebňa č.237, 242 a 246 pre 30 študentov vrátane katedry, dataprojektorom s premietacím plátnom a tabuľou typu Flipchart, na ktorú je možné písať fixou. Štátne skúšky študentov sa budú konať v zasadacej miestnosti č. 226 o výmere 192,5 m^2 a v učebni č. 227 o výmere 68,47 m^2 spolu s príslušenstvom: WC, chodba, šatňa a vestibul o výmere 218,6 m^2. Zároveň bude počas výuky v sobotu ako technická miestnosť pre vyučujúcich k dispozícii na 1 hod učebňa č.227.

Článok III.
Účel nájmu

1. Prenajaté priestory uvedené v článku II. bude nájomca využívať za účelom zabezpečenia vyučovacieho procesu a konzultačnej činnosti pre študentov externých foriem štúdia študijných programov Filozofickej fakulty UKF v Nitre a to v sobotu v čase od 8:30 hod. do 13:30 hod. počas celej doby nájmu na základe rozpisu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.1. Podrobný rozpis na konkrétne termíny nájmu nebytových priestorov na zimný semester tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 2 a pre letný semester je nájomca povinný predložiť podklady na podrobný rozpis termínov na odsúhlasenie prenajímateľovi najneskôr do 4.2.2022.
2. V prípade nepredvídateľných zmien bude túto skutočnosť nájomca odsúhlasovať so zodpovedným zamestnancom prenajímateľa. Každú takúto zmenu je nájomca povinný nahlásiť na e-mailovú adresu: sosdmt@sosd.sk najneskôr 2 pracovné dni pred termínom uvedeným v podrobnom rozpise podľa článku III. bod 1, v čase školských prázdnin najneskôr 2 pracovné dni pred ich začiatkom.

Článok IV.
Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **do 30.6.2022**, 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. Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkový poriadok predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný si na začiatku skontrolovať predmet nájmu a všetky zistené poruchy 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.

Článok VI.
Nájomné a spôsob úhrady

1. Výška nájomného bola dohodnutá na **3,40 Eur/hod. nájmu 1 miestnosti**, t. j. **celkom za 293 hodín nájmu nebytových priestorov podľa rozpisu** (príloha č.1) **je to spolu 996,20 €** (slovom: deväťstodeväťdesiatšesť eur a dvadsať centov).
2. Nájomca bude nájomné uhrádzať v 2 splátkach na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do 14 dní po obdržaní faktúry. **Prvá splátka nájomného bude fakturovaná v decembri 2021 vo výške 540,60 € a druhá splátka v júni 2022 vo výške 455,60 €**. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č.

7000484596/8180 vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK73 8180 0000 0070 0048 4596, variabilný symbol bude číslo faktúry, konštantný symbol 0308.

3. V prípade potreby nájmu nebytových priestorov mimo termínov a hodín uvedených v rozpise, ktorý tvorí prílohu č. 1, bude nájomcovi vyfakturovaná suma nájomného vo výške 3,40 € za každú aj začatú hodinu nájmu nebytového priestoru.
4. V prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo výnimočného stavu bude vrátené nespotrebované nájomné nájomcovi na jeho účet vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK54 8180 0000 0070 0007 3076.
5. Výška nájomného zahŕňa všetky náklady prenajímateľa potrebné k poskytnutiu predmetu tejto zmluvy, a to nájom nebytových priestorov, vybavenie podľa článku II. tejto zmluvy a prenájom priestorov vhodného hygienického štandardu s prístupom k pitnej vode.

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 (vykurovanie, elektrická energia, vodné a stočné) mesačne sumu vo výške: **9,00 €/hod** (z toho: teplo 6,15 €, el. energia 0,10 €, vodné a stočné 0,15 €, náklady na dezinfekciu 2,60 €) t. j. spolu za 293 hodín x 9,00 € = **2 637,- €.** Mzdové náklady na upratovanie **704,- €** (cena práce 11,- € x 4 hodiny x 16 stretnutí).
   Celková úhrada za služby spojené s nájmom je 3 341,- € (slovom: tritisíctristoštyridsaťjeden eur).
2. Nájomca uhradí úhradu za služby spojené s nájmom v 2 splátkach na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to do 14 dní po obdržaní faktúry. **Prvá splátka úhrady bude fakturovaná v decembri 2021 vo výške 1 827,- € a druhá splátka v júni 2022 vo výške 1 514,- €.** Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. 7000484596/8180 vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK73 8180 0000 0070 0048 4596, variabilný symbol bude číslo faktúry, konštantný symbol 0308.
3. V prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo výnimočného stavu budú vrátené nespotrebované úhrady za služby spojené s nájmom nájomcovi na jeho účet vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK54 8180 0000 0070 0007 3076.
4. V prípade potreby nájmu nebytových priestorov mimo termínov a hodín uvedených v rozpise, ktorý tvorí prílohu č.1, bude nájomcovi vyfakturovaná suma za služby spojené s nájmom vo výške 9,00 Eur za každú aj začatú hodinu nájmu nebytového priestoru.

Článok VIII.
Sankcie

1. V prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania. Výška úrokov z omeškania podľa nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

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 (elektrická energia, odvod odpadových vôd, vykurovanie, upratovanie a odvoz domového odpadu) 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 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,
f) v plnom rozsahu zodpovednosť za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu, ako aj za ochranu bezpečnosti a zdravia osôb v prenajatých priestoroch počas doby nájmu podľa rozvrhu na AR 2021/2022,
g) povinnosť dodržiavať všetky pokyny a opatrenia, viesť všetky evidencie, vyhlásenia a tlačivá vydané RÚVZ v súvislosti s ochorením COVID-19, príp. inými pandemickými ochoreniami,
h) povinnosť dodržiavať všetky opatrenia, usmernenia a pokyny vydané v prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo výnimočného stavu.

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 vnesenom do predmetu nájmu nájomcom.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej SR menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.

Článok X.
Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku IV. tejto zmluvy. Použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú.

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 jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola výpoveď doručená.

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 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.

2. Právne vzťahy vyslovene 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 nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.
4. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
   - príloha č. 1 Rozpis nájmu nebytových priestorov v SOŠD Martin-Priekopa
   - príloha č. 2 Rozvrh predmetu nájmu na jednotlivé termíny
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. Zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ, 2 nájomca a 1 bude uložený v Žilinskom samosprávnom kraji.

V Martine – Priekope, ...

V Nitre, ...

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
doc. PhDr. Jarmila Maximová, PhD.,v.r.
dekan FF UKF