

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 03/2018

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Žilinský samosprávny kraj  
Názov správcu : Spojená škola  
Sídlo: Hattalova 471, 027 43 Nižná  
Zastúpený: Ing. Peter Smolár - riaditeľ  
IČO: 0017050448  
DIČ : 2022454192  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: SK23 8180 0000 0070 0048 8503  
organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja  
(ďalej len "prenajíateľ")

a

**Nájomca:** Veronika Brunčáková  
Obchodné meno:  
Sídlo: Matúšková 466/3, 027 43 Nižná  
Zastúpený: Veronika Brunčáková  
IČO: 37669168  
DIČ : 1038870184  
Bankové spojenie: SLSP, a.s. pobočka Nižná  
číslo účtu: 0321701086/0900  
zapísaný v registri : OkÚ – Odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa, ev. č. :  
OŽR - 2001/17927/00002, reg. č. 662/2001 zo dňa 24. 08. 2001  
(ďalej len "nájomca")

Spojenská škola, Hattalova 471, NIŽNÁ	
Číslo spisu: 825/18	Došlo dňa: 3. 4. 2018
Registratúrny znak: 62	Znak hodnoty: 10
Prílohy: 2	Vybavuje: JV

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka

## **zmluvu o nájme nebytových priestorov**

s nasledovným obsahom:

### **I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. číslo 472, Školský internát, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 693/2, nachádzajúcej sa v k. ú. Nižná, zapísaná na liste vlastníctva č. 982, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Tvrdošín.
2. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ju alebo jej časť, **so súhlasom zriaďovateľa**, prenechať do nájmu.

### **II.**

#### **Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti - stavbe popísanej v odseku 1 čl. I tejto zmluvy a to :

a) miestnosť č. 13 o výmere **17,9 m<sup>2</sup>** na prízemí

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 17,9 m<sup>2</sup> .(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“)

2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne - náčrte, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

### III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel : vlastné podnikanie na základe oprávnenia vydaného OkÚ – Odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa, ev. č. : OŽR - 2001/17927/00002, reg. č. 662/2001 zo dňa 24. 08. 2001, na činnosť vyplývajúcu z jeho oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti – bufet podľa výpisu z obchodného registra / živnostenského registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

### IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01. 04. 2018** do **31.03.2021**. V dňoch školského vyučovania bude bufet uzatvorený v čase od **12:00** hod. do **12:35** hod.

### 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 predmet nájmu vypratať a protokolárne ho odovzdať 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.

### VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné :  
- za predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 písm. a) **41,49 €/m<sup>2</sup>/rok**, čo predstavuje za 17,9 m<sup>2</sup> nájomné vo výške **742,671 €/ročne**;  
**C e l k o m nájomné činí. 742,67 €** ( slovom Sedemstoštyridsaťdva, 67 € ) ročne, čo predstavuje **61,89 € mesačne**.
2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
3. 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. 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné mesačne vopred do 15. dňa na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.



## VII. Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohovo úhradu za služby spojené s nájmom **mesačne vo výške 24,00 €/m<sup>2</sup>** a to za :

a)	elektrika	4,03 €/m <sup>2</sup>
b)	teplo a TUV	8,35 €/m <sup>2</sup>
c)	vodné, stočné, dažďové	11,30 €/m <sup>2</sup>
d)	komunálny odpad	0,32 €/m <sup>2</sup>
<b>SPOLU:</b>		<b>24,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, je povinný nájomca poukazovať na účet prenajímateľovi mesačne dopredu a to najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca vo výške **35,80 €/mesiac**.

2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb nájomcom vždy do 30. 04. podľa skutočných nákladov resp. po doručení vyúčtovania nákladov za energie od dodávateľskej firmy. V lehote do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za služby spojené s nájmom, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci sumu **10 %** z dojedanej zálohy.

4. Celková výška úhrady za užívanie nebytových priestorov je : **97,69 €/mesiac** (2943,01 Sk/mes.)

## VIII. Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a zálohovú úhradu za služby spojené s nájmom súčasne v jednej sume, vo výške podľa čl. VI. a čl. VII. tejto zmluvy, a to vždy dopredu k 15. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

2. V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť uvedenú v odseku 1 tohto článku riadne a včas je povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného alebo s úhradou zálohy za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu 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 plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

## IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Na strane prenajímateľa:**

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. odsek 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu;



- c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, spojené s nájmom, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve;
- d) právo vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy v čase po dohode s nájomcom; v prípade, že čas nebude dohodnutý, v čase určenom prenajímateľom;
- e) právo poverenými osobami vykonávať kontrolu, 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 prenajatých nebytových priestorov.

## 2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu **len** na účel dohodnutý touto zmluvou;
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom;
- 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 oznámiť prenajímateľovi, bez zbytočného odkladu, potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- f) povinnosť, bez zbytočného odkladu, oznámiť prenajímateľovi vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /napr. k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením ktorejkoľvek z týchto povinností vznikla;
- g) povinnosť vykonávať na svoje náklady maľovanie prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva;
- h) povinnosť zaplatiť prenajímateľovi náklady na deratizáciu alebo dezinfekciu predmetu nájmu ;
- i) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení;
- j) 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;
- k) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v čase ich sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa;
- l) 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.).

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.



6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

## **X. Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný.
2. 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.
3. 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.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán.

## **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. odsek 3 a 4 a čl. VII. odsek 3 tejto 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. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný súhlas predsedu ŽSK.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy.
6. 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.

### **Podpisy zmluvných strán :**

V Nižnej, dňa 03. 04. 2018

Prenajímateľ:

Nájomca :

\_\_\_\_\_  
Ing. Peter Smolár – riaditeľ SŠ

\_\_\_\_\_  
(meno, priezvisko, funkcia  
pečiatka, podpis)

Prílohy :

1. situačný plán - náčrt prenajatých nebytových priestorov,
2. kópia výpisu z obch. registra nájomcu,