

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 8/2011 A HNUTEĽNÝCH VECÍ

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, 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

## medzi zmluvnými stranami:

### Prenajíateľ:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

(ďalej len „prenajíateľ“)

### Spojená škola

Medvedzie 133/1, Tvrdošín

Ing. Ján Korenčiak, riaditeľ

00161519

Dexia banka, č. ú.: 4051037100a č.ú.4051034110

Žilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09 Žilina

a

### Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán/zastúp.:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Zapísaný v registri:

(ďalej len „nájomca“)

### Ing. Vladimír Kubalák

Štefánikova 266/17, Námestovo 029 01

Ing. Vladimír Kubalák

34418041

1021496003

Dexia banka, č. ú. 4045744001

podnikateľ - živnostenský register Obvodného  
úradu Námestovo, číslo reg. 268/96

## Článok I.

### Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom:
  - a) nehnuteľného majetku - objektu s. č.133/1 – Spojenej školy Tvrdošín *postaveného na pozemku p. č. KN 528, nachádzajúci sa v k.ú. Krásna Hôrka, zapísaný na liste vlastníctva č. 1569 u správy katastra Tvrdošín.*
2. Prenajíateľ je správcom majetku uvedeného 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.

## Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu:
  - a) nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v písm. a) odseku 1 čl. I. tejto zmluvy a to *chodba* v hlavnej budove Spojenej školy (pri vrátnici) o výmere **1,8 m<sup>2</sup>** (ďalej len „nebytový priestor“),
2. Nebytový priestor je vyznačený v *nákrese*, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č.1 tejto zmluvy.
3. Okrem nebytových priestorov uvedených v odseku 1 písm. a) tohto článku je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
4. Pre spoločné označenie nebytového priestoru a hnutelných vecí ďalej v texte tejto zmluvy len „predmet nájmu“.

## Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom *prevádzkovania dvoch automatov – predaj trvanlivého pečiva a nealkoholických nápojov*, túto činnosť môže nájomca *vykonávať* podľa výpisu *živnostenského registra*, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

## Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.09.2011** do **31.12.2011**.

## 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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné:
  - a) za nebytový priestor – nájomné vo výške - **ročne** (*25 €/m<sup>2</sup>, t.j. 45,- €/rok*),  
Nájomné za celý predmet nájmu spolu – **ročne : 45,-€**, slovom štyridsaťpäť €.
2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom ( uvedené v čl. VII tejto zmluvy).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné *v mesačných splátkach* vo výške **3,75 €** a to vždy do *5. dňa* príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č.4051037100/5600, vedený v *dexii* banke, *variabilný symbol: 82011X ( X je číslo príslušného mesiaca)*, *konštantný symbol: 0308..*

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 kalendárny 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.

## Článok VII.

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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohovo úhradu za služby spojené s nájmom **mesačne vo výške 9,- eur** a to za :
  - a) *dodávku elektrickej energie* 6,- eur
  - b) *dodávku pitnej vody (pušál)* 3,- eur
2. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby na úhradu nákladov za služby spojené s nájmom mesačne vo výške 9,- € a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č.4051034110/5600, vedený v dexii banke, variabilný symbol: 82011X (X je číslo mesiaca), konštantný symbol: 0308..
3. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb nájomcom raz za štvrtrok do 10. dňa po uplynutí príslušného štvrtroka podľa skutočných nákladov. V lehote do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
4. 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 dojednanej zálohy.

## 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 nezaničí 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 na 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 zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu; najmä 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) povinnosť zabezpečiť 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,
- g) 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.),
- h) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom (otváracími hodinami školy).
- i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúlí na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- j) 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 má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu (čistenie chodníkov, vstupný priestor do prenajímaného objektu) a to na vlastné náklady.

4. 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.

5. 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.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

7. 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. Prenajíateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

### Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI odsek 5 a čl. VII. odsek 4 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. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja nie je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný súhlas predsedu ŽSK.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajíateľ a Žilinský samosprávny kraj.
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 - *náčrt* prenajatých priestorov
  - príloha č. 2 - výpis zo *živnostenského* registra nájomcu.

V Tvrdošíne dňa 31.08.2011

**Nájomca:**

Ing. Vladimír KUBALÁK  
Ul. Štefánikova 266/17  
029 01 Námestovo

ICO: 34 418 041

IČ.DPH: SK7021396008

Ing. Vladimír Kubalák



**Prenajíateľ:**

Ing. Ján Korenčiak  
riaditeľ školy

