

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov** **č. 03/JSZA/2023**

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:**

|                      |                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Prenajímateľ:</b> | <b>Jazyková škola</b>                            |
| Sídlo:               | Veľká okružná 24, 010 01 Žilina                  |
| Štat. orgán:         | <b>Mgr. Martina Jakubíková, riaditeľka školy</b> |
| IČO:                 | 00215597                                         |
| IČ DPH:              | 2020671785                                       |
| Bankové spojenie:    | Štátna pokladnica                                |
| Číslo účtu:          | SK34 8180 0000 0070 0048 3358                    |

Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina  
(ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Nájomca:</b>      | <b>Národný inštitút vzdelávania a mládeže</b>       |
| Sídlo:               | Ševčenkova 11, 850 05 Bratislava 55                 |
| Štat. orgán/zastúp.: | prof. PaedDr. Ivan Pavlov, PhD., generálny riaditeľ |
| Kontaktná osoba:     | Ing. Ivana Miklóšová                                |
| IČO:                 | 00164348                                            |
| DIČ:                 | SK2020798714                                        |
| Právna forma:        | štátna príspevková organizácia                      |
| Bankové spojenie:    | Štátna pokladnica                                   |
| Číslo účtu:          | SK27 8180 0000 0070 0067 3119                       |
| Kontakt:             | +421 917 504 853 ivana.miklosova@nivam.sk           |

(ďalej len „*nájomca*“)

### **Článok I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, súp. č. 1127, budovy Jazykovej školy, Veľká okružná 24, Žilina, postavenej na pozemku parc. KN č. 1090/4, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žilina, zapísaná na liste vlastníctva č. 6478, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, správou katastra Žilina.

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.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou OVS na základe Informácie o dočasnom nevyužívaní nehnuteľného majetku ŽSK, odoslanej na ŽSK dňa 24.04.2023 a na základe súhlasu udeleného Žilinským samosprávnym krajom zo dňa 04.05.2023 Zámer a podmienky OVS prenajímateľ evidoval a zverejnil pod číslom 03/JSZA/2023.

## **Článok II.**

### **Predmet nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy, a to

- a) nebytové priestory – 3 učebne (č. 5, 6, 7) o celkovej výmere **146,86 m<sup>2</sup>**
- b) spoločné priestory jazykovej školy (toalety, chodby) o výmere **141,61 m<sup>2</sup>**  
**spolu 288,47 m<sup>2</sup>**

na prízemí jazykovej školy za účelom zriadenia dočasných kancelárií nižšieho štandardu (pôvodné triedy pre žiakov) nájomcu (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

## **Článok III.**

### **Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať iba za účelom uvedeným v bode II. – kancelárie nižšieho štandardu.

## **Článok IV.**

### **Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 kalendárny rok, od 01.07.2023 do 30.06.2024.

## **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.
4. Za nájomcu je oprávnená konať pri prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu kontaktná osoba nájomcu, uvedená v záhlaví tejto zmluvy.

## Článok VI.

### Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné za:
  - a) nebytové priestory – 3 učebne (č. 5, 6, 7) o výmere 146,86 m<sup>2</sup> v sume 414,15 €/mesiac
  - b) spoločné priestory jazykovej školy (toalety, chodby) o výmere 141,61 m<sup>2</sup> 159,73 €/mesiac**Celkové nájomné za predmet nájmu 573,88 €/mesiac.**

Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške 573,88 €/mes., a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na základe faktúry prenajímateľa, ktorú doručí nájomcovi najneskôr do 5. dňa príslušného mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa SK34 8180 0000 0070 0048 3358 vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 032023, konštantný symbol 0308.

2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení nájomcom dohodnuté nájomné 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 pre nájomcu záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po písomnom oznámení prenajímateľom.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Nájomcovi vzniká povinnosť podľa predchádzajúcej vety len po riadnom doručení faktúry prenajímateľom.

## 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 mesačne, a to:

|                                                                                                            |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| - príspevok na plyn na vykurovanie a ohrev vody                                                            | 100,32 €/mes.        |
| - príspevok na spotrebovanú elektrickú energiu<br>(nižší na základe zníženia cien elektriny od 01.05.2023) | 516,10 €/mes.        |
| - príspevok na vodné, stočné a zrážkovú vodu                                                               | 18,75 €/mes.         |
| - príspevok na mzdu kuriča                                                                                 | 10,00 €/mes.         |
| - príspevok na internet                                                                                    | 5,00 €/mes.          |
| - príspevok na vývoz komunálneho odpadu                                                                    | 18,20 €/mes.         |
| <b>Spolu za služby spojené s nájmom</b>                                                                    | <b>668,37 €/mes.</b> |

Nájomca sa zaväzuje platiť za služby spojené s nájmom vo výške 668,37 €/mes. vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na základe faktúry prenajímateľa, ktorú doručí nájomcovi najneskôr do 5. dňa príslušného mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa SK34 8180 0000 0070 0048 3358 vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 032023, konštantný symbol 0308.

2. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Nájomcovi vzniká povinnosť podľa predchádzajúcej vety len po riadnom doručení faktúry prenajímateľom.

### Článok VIII.

#### 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 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 povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z., v znení neskorších predpisov,
- e) 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.),
- f) povinnosť písomne ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby bol v súlade s prevádzkovým časom (otváracími hodinami) prenajímateľa,
- g) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- h) povinnosť odovzdať prenajímateľovi menný zoznam zamestnancov, ktorí sa budú zdržiavať v prenajatých priestoroch,
- i) povinnosť pri odchode pozatvárať okná a pozamykať miestnosti, skontrolovať odpojenie elektrospotrebičov,
- j) nájomca preberá zodpovednosť za kľúče od vedľajšieho vchodu do budovy, ktoré mu budú poskytnuté, je zakázané kľúče bez vedomia prenajímateľa rozmnožovať a vydávať ďalším osobám,
- k) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie prenajatých priestorov, vrátane toaliet.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne opravy alebo 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.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je z hľadiska technicko-prevádzkového, bezpečnostno-technického ako aj podľa príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky (zákonov, vyhlášok, technických noriem a iných príslušných právnych predpisov) spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v čl. II tejto Zmluvy.

#### **Článok IX.**

##### **Skončenie nájmu**

1. Nájom končí najneskôr 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 ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.
7. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak prenajímateľ poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy.

#### **Článok X.**

##### **Záverečné ustanovenia**

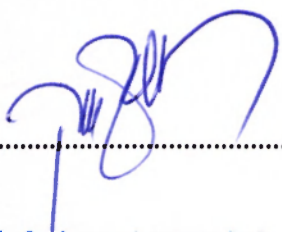
1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. bod 4 a čl. VII. bod 2 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých obdrží dve vyhotovenia nájomca, jedno vyhotovenie prenajímateľ a jedno vyhotovenie Žilinský samosprávny kraj.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
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.

V Bratislave, dňa 29-06-2023

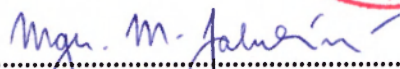
V Žiline, dňa 14. júna 2023

Nájomca:



NÁRODNÝ INŠTITÚT VZDELÁVANIA A MLÁDEŽE  
Ševčenkova 11, P.O. BOX 68  
850 05 Bratislava 55  
-2-

Prenajímateľ:



Mgr. Martina Jakubíková  
riaditeľka školy