

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 10 /2023**

(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 a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja podľa článku 22 ods. 3 b

### **medzi zmluvnými stranami:**

#### **Prenajímateľ:**

**Stredná odborná škola poľnohospodárstva a služieb na vidieku**

Sídlo:

Predmestská 82, 010 01 Žilina

Štat. orgán:

Ing. Ľubomír Schvarc, riaditeľ

IČO:

00 162 558

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica, IBAN:08 8180 0000 0070 0048 2080

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

#### **Nájomca:**

**Matej Ohrádka - AUTOŠKOLA MATEJ s.r.o.**

Sídlo:

Na Šefranici 1276/16, 010 01 Žilina

Štat. orgán/zastúp.:

Mgr. Matej Ohrádka

IČO:

47 476 052

Zapísaný v registri:

Obvodného úradu v Žiline, číslo živnostenského registra 580-42536

(ďalej len „nájomca“)

### **Článok I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu – hlavná budova Strednej odbornej školy poľnohospodárstva a služieb na vidieku v Žiline - na parcele č. KN 5413/1, nachádzajúca sa v katastrálnom území Žilina na liste vlastníctva č. 23 – priestor na 2. poschodí o výmere 54 m<sup>2</sup> /po vyučovaní/.
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 „Udelenie súhlasu ŽSK na prenájom nehnuteľného majetku“ zo dňa 28.6.2023 pod č. 07384/2023/OSMaI-2. Na uzatvorenie tejto zmluvy sa vzťahuje článok 22 ods. 3 písm. b (doba nájmu neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja od 01. 05. 2011 v znení platných dodatkov a v zmysle ustanovenia § 151 zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to :  
**miestnosť č. 59 o výmere 54,00 m<sup>2</sup>** (2. poschodie hlavnej budovy školy). Celková výmera prenajatých plôch je 54,00 m<sup>2</sup>.

Nájomca je oprávnený využívať odbornú učebňu 2 x týždenne:  
**utorok a stredu**

2. Predmet je vyznačený v situačnom pláne hlavnej budovy Strednej odbornej školy poľnohospodárstva a služieb na vidieku v Žiline a je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

## **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať na prenájom za účelom evidencie teoretickej výučby uchádzačov /len našich žiakov školy/ o vodičské oprávnenie v JISCD (Jednotný informačný systém v cestnej doprave), čo vyžaduje zákon o autoškolách za účelom teoretickej prípravy žiakov AUTOŠKOLY na základe výpisu živnostenského registra č. 580 – 42536 – Prevádzkovanie autoškoly, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

## **Článok IV. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01. 09. 2023 do 31. 08. 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.

## **Článok VI. Nájomné a platobné podmienky**

1. Nájomné je stanovené na 1,5 € za m<sup>2</sup>/rok vrátane energií, nakoľko výučby sa môžu zúčastňovať len študenti našej školy, kde máme v študijnom odbore v Štátnom vzdelávacom programe povinný predmet dopravná výchova a motorové vozidlá s cieľom získať vodičské oprávnenie T,B pre budúce povolanie. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – **40,50 €**  
**j e d n o r á z o v o .**

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.  
1 x za rok – do 31. januára 2024 . Doba splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za odobratú elektrickú energiu, dodávku tepla a odber vody.
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. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01. 01. 2024.

## Článok VII.

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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom ročne na základe vystavenej faktúry **vo výške 40,50 eur** a to za :

|                                |       |         |
|--------------------------------|-------|---------|
| a/ dodávku elektrickej energie | ..... | 15,00 € |
| b/ dodávku tepla               | ..... | 15,00 € |
| c/ vodné a stočné              | ..... | 10,50 € |
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru na úhradu nákladov za služby spojené s nájomom ročne vo výške **40,50 €** a to vždy do 14 dní od vystavenia faktúry.

## Článok VIII.

### Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom, 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 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 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 spojené s nájomom 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 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;
  - 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 článkom II. ods. 1 tejto zmluvy.
  - i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.
3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok.
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. 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.

## **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 odsek 5 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 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
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 a LV č.23
  - príloha č. 2 - výpis zo živnostenského registra nájomcu.

Žilina 3.7.2023

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

.....  
Mgr. Matej Ohrádka  
AUTOŠKOLA Matej

.....  
Ing. Lubomír Schvarc  
riaditeľ školy