

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a násl. 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:**

<b>Prenajímateľ:</b>	Stredná odborná škola elektrotechnická
Sídlo:	Celiny 536, 033 15 Liptovský Hrádok
Štatutárny orgán:	Ing. Milan Daniš, riaditeľ školy
IČO:	00893170
DIC:	2020581739
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu IBAN:	SK51 8180 0000 0070 0048 4895
Zriaďovateľ/vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:** (údaje vyplíše vyhlasovateľ na základe výsledku OVS)

Sídlo:  
Štat. orgán:  
IČO:  
IČ DPH/DIC:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
Zapísaný v registri:  
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne pre prenajímateľa a nájomcu aj ako „zmluvné strany“)

### Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom:  
**stavby** – učebný blok, internát, súpisné číslo stavby 54, ktorá je postavená na parcele č. 1090/7 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 856 m<sup>2</sup> a je vedená Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 248, katastrálne územie Liptovský Hrádok.
2. Prenajímateľ 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.
3. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá sa začala dňom zverejnenia jej vyhlásenia a to dňa 13.12.2016 na webovej stránke ŽSK, na webovej stránke Strednej odbornej školy elektrotechnickej Liptovský Hrádok, na úradnej tabuli ŽSK a v regionálnej tlači dňa 13.12.2016.

### Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu:
  - **nebytové priestory o celkovej výmere 1 044,28 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa na prízemí stavby - učebný blok, uvedenej v čl. I. ods. 1 zmluvy to:
    - a) miestnosť č. 3 o výmere 132,80 m<sup>2</sup>
    - b) miestnosť č. 7 o výmere 25 m<sup>2</sup>
    - c) miestnosť č. 8 o výmere 51,47 m<sup>2</sup>
    - d) miestnosť č. 18 o výmere 25 m<sup>2</sup>
    - e) miestnosť č. 19 o výmere 18 m<sup>2</sup>
    - f) miestnosť č. 17 o výmere 79 m<sup>2</sup>
    - g) 2 miestnosti č. 16 o výmere 25,3 m<sup>2</sup>
    - h) 2 miestnosti č. 15 o výmere 156 m<sup>2</sup>
    - i) miestnosť č. 10 o výmere 159,31 m<sup>2</sup>
    - j) miestnosť č. 13 o výmere 6,04 m<sup>2</sup>

- k) 2 miestnosti č. 14 o výmere 24,6 m<sup>2</sup>
- l) chodba č. 1 a 2 o výmere 279,88 m<sup>2</sup>
- m) kancelária o výmere 61,88 m<sup>2</sup>.

Pre spoločné označenie „nebytových priestorov“ ďalej v texte zmluvy aj ako „predmet nájmu“.

### **Článok III.**

#### **Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom .....*doplní sa na základe výsledku OVS*

### **Článok IV.**

#### **Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2017 – 30.04.2017.

### **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 predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a počas nájomného vzťahu užíval vrátane technického zhodnotenia tak ako je dohodnuté v tejto zmluve, 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. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli tak, že touto zmluvou je prenajímateľ splnomocnený k tomu, že predmet nájmu môže vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

### **Článok VI.**

#### **Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie celého predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné: ..... *vypíše prenajímateľ na základe výsledku súťaže*
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné podľa ods. 1 tohto článku vždy to po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.  
Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom ( uvedené v čl. VII tejto zmluvy).
4. 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. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Prenajímateľ môže po prvý krát uplatniť dojednanie v tomto odseku po troch rokoch nájmu.

### **Článok VII.**

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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s predmetom nájmu a to: dodávku elektrickej energie a dodávku teplej a studenej vody, vodné, stočné za nižšie uvedených podmienok.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výške úhrady za poskytované služby spojené s nájmom nasledovne:  
*Doplní prenajímateľ na základe výsledku súťaže a dohody s vybratým uchádzačom vzhľadom na účel nájmu a druh poskytovaných služieb.*
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi platby za služby spojené s nájmom podľa odseku 1 a 2 tohto článku vždy po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca na základe vystavenej faktúry prenajímateľom bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, pričom splatnosť každej faktúry je do 30 dní odo dňa jej vystavenia a doručenia nájomcovi.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ 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**

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom je prenajíateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajíateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajíateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úroky z omeškania a povinnosť ostatných plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa čl. VI tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa čl. VII tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 1 ods. 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

#### **Alternatíva ak je nájomca fyzickou osobou-nepodnikateľom:**

*Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa čl. VI tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa čl. VII tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.*

3. Ak nájomca neuhradí platby t.j. nájomné alebo úhrady za poskytované služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov. *(Uvedený odsek neplatí, ak je nájomca fyzickou osobou – podnikateľ).*

### **Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **1. Na strane prenajíateľa:**

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy,
- b) povinnosť umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie,
- d) 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 prenajíateľovi 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; bez súhlasu prenajíateľa je oprávnený vykonať na svoje náklady a riziko iba drobné vnútorné opravy prenajatých nebytových priestorov, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu;
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajíateľom akékoľvek stavebné/úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť; potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajíateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajíateľovi 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 zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnej prehliadky resp. revízie všetkých zariadení ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu

- i) 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.),
  - j) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu len na základe vzájomnej dohody medzi nájomcom a prenajímateľom,
  - k) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
  - l) nájomca je oprávnený užívať jednotlivé časti predmetu nájmu výlučne v súlade s ich stavebným účelovým určením a nie je oprávnený využívať pre svoje potreby iné priestory nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
  - m) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby. Činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné 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 užívania (napr. podnájmu, výpožičky) tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  5. 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, a to na vlastné náklady).
  6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
  7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, osobne si ho prezrel pred prihlásením sa do súťaže, predmet nájmu považuje za spôsobilý na účel nájmu uvedený v tejto zmluve a pre tento účel využitia nepožaduje od prenajímateľa žiadne opravy, ani úpravy priestorov 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; 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 dohodnutej doby nájmu 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 trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, alebo mešká s úhradou nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac, 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 v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak nájomca podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy (pre odstránenie pochybností: právo odstúpiť od zmluvy nie je možné uplatňovať v prípade, ak táto zmluva stanovuje pre prípad porušenia príslušnej povinnosti možnosť zmluvu vypovedať). Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí byť v ňom uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
7. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu nebude fyzicky poškodený zabudovaný a neodstrániteľný zhodnotený majetok do predmetu nájmu, ktorého odstránenie by nebolo účelné. To sa netýka hnutel'ných vecí, ktoré zostávajú vo vlastníctve nájomcu a sú voľne prenosné.

#### **Článok XI. Doručovanie**

Doručovanie, písomné oznamovanie, ako aj všetka písomná komunikácia sa pre účely tejto zmluvy vykonáva poštou na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, alebo osobným doručením. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si bez zbytočného odkladu písomne oznamovať zmenu adresy sídla. Pokiaľ niektorá zo zmluvných strán túto svoju oznamovaciu povinnosť nesplní, považuje sa za adresu pre doručovanie adresa sídla, uvedená v tejto zmluve. Listina adresovaná druhej strane, ktorá je doručovaná poštovým podnikom sa považuje za doručení okamihom jej doručenia

druhej strane (adresátovi). V prípade, ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná platí, že zásielka sa považuje za doručenu dňom jej navrátenia odosielateľovi ako nedoručenej (fikcia doručenia). Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď:

- a) sa adresát v mieste doručenia nezdržuje,
- b) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel,
- c) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná.

Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto ustanovenia mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. Doručenie druhej zmluvnej strane je platné a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje druhej zmluvnej strane oproti podpisu kdekoľvek, kde bol adresát zastihnutý.

## **Článok XII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť a doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve (s výnimkou prípadu podľa čl. VI. ods. 4 a čl. VII ods. 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. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s ňou, ktoré medzi účastníkmi zmluvy vzniknú sa budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, budú spory rozhodované podľa platných predpisov SR a príslušný bude súd Slovenskej republiky.
4. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť zmluvy.
5. Nájomca týmto dáva súhlas prenajímateľovi a ŽSK so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov resp. elektronicky evidovaných údajov.
6. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a ŽSK.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
8. 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.
9. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:  
- príloha č. 1 - Situačný náčrt umiestnenia predmetu nájmu - nebytové priestory

V Liptovskom Hrádku dňa .....

**Prenajímateľ**

**Nájomca:**

.....

.....