

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 02/2011

Zmluvné strany:

1. Prenajíateľ: **Žilinský samosprávny kraj**

v správe: **Stredná odborná škola elektrotechnická**

**Komenského 50, 010 01 Žilina**

Zastúpená: Ing. Štefanom Domanickým, riaditeľom

Bankové spojenie: **DEXIA BANKA SLOVENSKO, a. s., Žilina**  
Číslo účtu: 0709697001/5600

*(ďalej len "prenajíateľ")*

a

2. Nájomca: **Štefánia Záhumenská**

**Dobšinského 1598/14, 010 08 Žilina**

Zastúpený: -

Bankové spojenie: **VÚB,a.s Žilina**

číslo účtu: 2530330356/0200

*(ďalej len "nájomca")*

uzatvárajú podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, ktoré nadobudli účinnosť od 01. 05. 2004

## **zmluvu o nájme nebytových priestorov**

s nasledovným obsahom:

### **I.**

#### **Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove školy č. súp. 2621, postavenej na parcele č. KN 4466/4, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností Správa katastra 511 Žilina pre katastrálne územie 874 604 Žilina na LV č. 4692, a to:

miestnosť o výmere 7,5 m<sup>2</sup>

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 7,5 m<sup>2</sup> a nachádza sa v suterénnych priestoroch budovy školy.

2. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto zmluvy je vlastníctvom Žilinského samosprávneho kraja na základe zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, ktorý ho zveril do správy Strednej odbornej školy elektrotechnickej, Komenského 50, Žilina.
3. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú nezaťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.

## II.

### Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi, na vlastné podnikanie – prevádzkovanie školského bufetu na základe oprávnenia – Živnostenského listu vydaného Obvodným úradom v Žiline. *Toto oprávnenie tvorí prílohu tejto zmluvy.*

## III.

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od **05.09. 2011** do **30.06. 2014**.

## IV.

### Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **120,-€/m<sup>2</sup>/rok**. Dohodnuté nájomné na 7,5 m<sup>2</sup> na rok je v sume **900,- €**, slovom deväťsto eur.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **75,- €** na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ. Doba splatnosti každej faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia. Nájomné za kalendárne mesiace školských prázdnin nebudú fakturované (t.z. neuhrádza sa).
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien /inflácie/, a to do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Zvýšenie nájomného môže prenajímateľ vykonať dodatkom k nájomnej zmluve, ktorého prílohou bude potvrdenie štatistického úradu o indexe rastu spotrebiteľských cien.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

## V.

### Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby spojené s nájmom: kúrenie, vodné, stočné, elektrická energia, odvoz smetí.

2. Rozpis úhrady za služby spojené s prenájmom na rok :

Vykurovanie priestorov	15,60 € /m <sup>2</sup> /rok	117,- €
Vodné, stočné		75,- €
Elektrická energia	podľa množstva spotrebovaných kWh	
Odvoz smetí		60,- €
<b>Spolu :</b>		<b>252,- €</b>
<b>Mesačne :</b>		<b>21,- €</b>

3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **21,- €** (spolu s elektrickou energiou) na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ. Doba splatnosti každej faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť úhradu služieb spojených s prenájmom z dôvodu rastu spotrebiteľských cien /inflácie/, a to do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Zvýšenie úhrady služieb spojených s prenájmom môže prenajímateľ vykonať dodatkom k nájomnej zmluve, ktorého prílohou bude potvrdenie štatistického úradu o indexe rastu spotrebiteľských cien.

## VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ je povinný:**

- odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní predmetu nájmu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav predmetu nájmu vrátane nebytových priestorov v čase jeho odovzdania;
- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
- zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov;
- riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. **Prenajímateľ je oprávnený:**

- vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu;
- poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi, ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

### 3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu **len** na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia;
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu;
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ /najmä udržiavanie podstaty budovy/ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do 30 minút od zistenia) vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- f) vykonávať na svoje náklady deratizáciu, dezinfekciu, vrátane maľovania prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva;
- g) zabezpečovať v prenajatých priestoroch a nehnuteľnostiach na svoje náklady v plnom rozsahu 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 vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii;
- h) 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 zákona č. 330/2001 Z. z. v plnom rozsahu;
- i) uhrádzať v dohodnutých lehotách nájomné určené touto zmluvou, ako aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- j) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.);
- k) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca **nie je** oprávnený vykonávať stavebné a iné 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 časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

## VII. Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a prenájomca aj vtedy, ak vznikne potreba užívať predmet nájmu v rámci jeho hlavnej činnosti.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

## VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve po vzájomnej dohode, s výnimkou prípadov uvedených v čl. IV. bod 3 a čl. V. bod 4 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenájomca a 1 nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami s podmienkou udelenia súhlasu s uzavretím tejto zmluvy Žilinským samosprávnym krajom.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Žiline dňa 02.09. 2011

  
\_\_\_\_\_  
prenajímateľ

  
\_\_\_\_\_  
nájomca