



**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. 3/2011**

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:**

Názov správcu : **Obchodná akadémia Dušana Metoda Janotu**  
Sídlo: 022 01 Čadca, Ul. 17. novembra 2701  
Zastúpený: Ing. Elenou Kováčovou, riaditeľkou školy  
IČO: 00162043  
DIČ : 2020550433  
Bankové spojenie: Dexia banka Čadca  
číslo účtu: výdavkový - 7746739110/5600  
príjmový - 7746731100/5600  
organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja  
(ďalej len "prenajímateľ")

a

**Nájomca:**

Obchodné meno: **Univerzita Komenského v Bratislave**  
Šafárikovo nám. č. 6, 816 06 Bratislava, Slovenská republika  
v mene ktorej koná rektor prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD.  
IČO: 00397865  
**Fakulta managementu UK**  
Zastúpený: prof. RNDr. Jozefom Komorníkom, DrSc., dekanom fakulty  
IČO: 39786512  
DIČ : 2020845332  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: 7000146924/8180  
zapísaný v sieti škôl a školských zariadení Slovenskej republiky  
(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka

**zmluvu o nájme nebytových priestorov**

s nasledovným obsahom:

**I.**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. číslo 2701 /budova školy/, postavenej na pozemku parc. KN-C č.1742, nachádzajúcej sa v k. ú. Čadca, zapísaná na liste vlastníctva č. 3110, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Čadca.
2. Prenajímateľ je správcou nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ju alebo jej časť, **so súhlasom zriaďovateľa**, prenechať do nájmu.

## II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu podľa Čl. 22, bod 3b Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti - stavbe popísanej v odseku 1 čl. I tejto zmluvy a to :

- a) miestnosť č. 31 o výmere 62 m<sup>2</sup> na 1. poschodí
  - b) miestnosť č. 32 o výmere 62 m<sup>2</sup> na 1. poschodí
  - c) miestnosť č. 30 o výmere 62 m<sup>2</sup> na 1. poschodí
  - d) miestnosť č. 29 o výmere 62 m<sup>2</sup> na 1. poschodí
  - d) miestnosť č. 95 o výmere 62 m<sup>2</sup> na 3. poschodí /učebňa VYT/
- Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 310 m<sup>2</sup>.**  
(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“)

Jednotlivé miestnosti sa budú prenajímať podľa požiadavky nájomcu – rozpisu prednášok.

2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne , ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

## III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel: uskutočňovanie prednášok pre poslucháčov Fakulty managementu Uk Bratislava, na činnosť vyplývajúcu z jeho oprávnenia – zriaďovacia listina UK Bratislava č. ORR 5464/1991 A I/1, ktoré tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

## IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **23. septembra 2011 do 31. júla 2012** vrátane.

## 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 ho odovzdať prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi nájomné :

- za predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 písm. a) 47,09 Eur/m<sup>2</sup>/rok,  
čo predstavuje za 62 m<sup>2</sup> nájomné vo výške 2 920,00 Eur/ročne;  
**Nájomné jednej učebne na jeden deň – 8,00 €.**

**Celkom nájomné činí 2920,00 Eur** ( slovom dvetisícdeväťstodvadsať eur) ročne, čo predstavuje **8,00 Eur na jeden deň za jednu učebňu** (denné nájomné – jedná sa nepravidelný nájom).

Nájomca je povinný uhradiť na základe vystavenej faktúry prenajíateľovi úhradu za nájom do 14 dní. Fakturovaná čiastka bude uhradená na účet v Dexia banke Čadca, č. ú. 7746731100/5600.

V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou faktúry, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý jeden deň omeškania až do úplného uhradenia dlžnej sumy.

2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.

3. 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. 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.

## VII.

### Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom **vo výške 65,00 Eur/1 učebňa/1 deň/** a to za :

a) <i>dodávku elektrickej energie, tepla</i>	<i>36,00. Eur</i>
b) <i>vodné a stočné</i>	<i>10,00 Eur</i>
f) <i>všeobecný materiál</i>	<i>5,00 Eur</i>
g) <i>odvoz odpadu</i>	<i>1,00 Eur</i>
h) <i>dozor v budove, upratovanie</i>	<i>13,00 Eur</i>
<b>spolu</b>	<b>65,00 Eur</b>

Nájomca je povinný uhradiť na základe vystavenej faktúry prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom nebytových priestorov do 14 dní. Fakturovaná čiastka bude uhradená na účet v Dexia banke Čadca, č. ú. 7746739110/5600.

V prípade, že sa na vyučovanie bude používať učebňa výpočtovej techniky za jej prenájom bude vyhotovená mesačne samostatná faktúra, v ktorej za prenájom 1 ks PC bude účtovaných € 1,35 x 17 ks PC = **€ 22,95/1 deň/1 učebňa.**

V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou faktúry, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý jeden deň omeškania až do úplného uhradenia dlžnej sumy.

## VIII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. odsek 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu;
- c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, spojené s nájmom, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve;
- d) právo poverenými osobami vykonávať kontrolu, 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 prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

#### 2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu **len** na účel dohodnutý touto zmluvou;

- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom;
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu;
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu;
- e) povinnosť oznámiť prenajímateľovi, bez zbytočného odkladu, potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- f) povinnosť, bez zbytočného odkladu, oznámiť prenajímateľovi vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /napr. k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením ktorejkoľvek z týchto povinností vznikla;
- g) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení;
- h) 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;
- i) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v čase ich sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa;
- 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 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.

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.

6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

## **IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný.

2. 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.

3. 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.

4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán.

**X.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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, jeden prenajímateľ a jeden 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.

V Čadci dňa 16. 09. 2011

V Bratislave dňa 16. 09. 2011

Prenajímateľ:

Nájomca :

Ing. Elena Kováčová  
riaditeľka Obchodnej akadémie DMJ  
Čadca

prof. RNDr. Jozef Komorník, DrSc.  
dekan Fakulty managementu UK  
Bratislava

Prílohy :

1. situačný plán prenajatých nebytových priestorov
2. kópia zriaďovacej listiny
3. list vlastníctva