

## Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená podľa §663 nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Ubytovňa Nukleón s.r.o.  
Sídlo: Jána Bottu 2, 917 01 Trnava  
Zastúpený: Ing. Róbert Gaboš - konateľ  
Bankové spojenie: OTP banka  
IBAN:  
e-mail:  
IČO: 46 202 838  
IČDPH: SK2023278862

(ďalej len „prenajíateľ“ )

a

**Nájomca:** Štátna školská inšpekcia  
Sídlo: Staré grunty 52, 841 04 Bratislava  
Zastúpený: PaedDr. Viera Kalmárová, hlavná školská inšpektorka  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN:  
IČO: 31797857  
IČ DPH: SK 2021515639

(ďalej len „nájomca“ )

(prenajíateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva“):

### Článok I Predmet nájmu

1.1. Predmetom nájmu tejto zmluvy, je **časť pozemku**, parcelné číslo 922/2 zastavané plochy a nádvoria, v k. ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava nachádzajúci sa na ulici J. Bottu 2 v Trnave, zapísaný na LV č.8460, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Trnave, spolu o výmere 25,93 m<sup>2</sup>, podľa priloženého nákresu, v prílohe č. 1 tejto zmluvy, a to :

**a) dve voľné parkovacie státi o celkovej výmere 25,93 m<sup>2</sup>**

### Článok II Účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu, v článku I tejto zmluvy, za účelom využívania voľného parkovania dvoch osobných motorových vozidiel nájomcu, pre potreby chráneného parkovania referenčných vozidiel v užívaní Školského inšpekčného centra, Jána Bottu č. 4, Trnava.
- 2.2. **Prenajíateľ udeľuje nájomcovi** na dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, **právo na prechod a prejazd motorovými vozidlami cez pozemok na účely prístupu k prenajatej časti pozemku** podľa článku I bod 1.1 tejto zmluvy.
- 2.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode 2.1. tohto článku, v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

- 2.4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný.

### Článok III Doba nájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

### Článok IV Odovzdanie predmetu nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde na základe písomného preberacieho protokolu podpísaného zástupcami oboch zmluvných strán. V tomto protokole zmluvné strany výslovne označia odovzdávaný a preberaný predmet nájmu a stručne zhodnotia stav predmetu nájmu odovzdávaného k užívaniu nájomcovi. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy sa po jeho podpísaní stane súčasťou tejto zmluvy.

### Článok V Nájomné

- 5.1. Nájomné za celý predmet nájmu je splatné podľa nižšie uvedených podmienok.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, na **výške nájomného** za predmet nájmu špecifikovaný v článku I bod 1.1 tejto zmluvy, spolu **vo výške 300,00 € ročne**, z toho:
- a) **Nájomné za voľné parkovanie** dvoch osobných motorových vozidiel, podľa článku I bod 1.1 písm. a) tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 11,57 EUR/m<sup>2</sup>/rok, t.j. **300,00 € ročne** (25,93 x 11,57=300,00) K cenám sa účtuje DPH podľa platných právnych predpisov.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude hradené v pravidelných **ročných splátkach** vo výške ročného nájomného na bankový účet prenajímateľa, vždy do 14 dní na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za rok 2018 bude uhradené ihneď po účinnosti zmluvy, na základe vystavenej faktúry do 14 dní.
- 5.5. V nájomnom dohodnutom podľa bodu 5.2. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nakoľko žiadne nevznikajú.

### Článok VI Všeobecné platobné podmienky

- 6.1. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy prináleží prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa aktuálne platných právnych predpisov z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6.2. Za deň uskutočnenia platby sa pre potreby tejto zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná platená suma pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
- 6.3. Nájomca nemá právo započítať svoje sporné pohľadávky alebo sporné nároky voči prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom prenajímateľa voči nájomcovi na nájomné ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutým na základe zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby alebo ich časť podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi s výnimkou dohodnutou zmluvnými stranami v bode 7.3., článku 7, tejto zmluvy.
- 6.4. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti, vyplývajúce

z tejto zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí nájomca uplatniť u-prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu.

## Článok VII Podmienky nájmu

- 7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave zodpovedajúcom k užívaniu, tieto na vlastné náklady (s výnimkou uvedenou ďalej) udržiavať v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, okrem tých, ktoré si zabezpečuje nájomca sám.
- 7.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie priestorov a úpravy priestorov vykonané počas platnosti tejto zmluvy.
- 7.3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne akékoľvek zistené závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k ich prevedeniu. Prenajímateľ je povinný začať s odstraňovaním závady v lehote 2 pracovných dní od ich oznámenia nájomcom, v prípade závad, ktorých neodstránením hrozí vznik škody väčšieho rozsahu alebo závada svojím charakterom obmedzuje užívanie predmetu nájmu nájomcom je prenajímateľ povinný začať s odstraňovaním závady okamžite. V prípade, že prenajímateľ nezačne s odstraňovaním závad v dohodnutej lehote, je nájomca oprávnený odstrániť závalu na náklady prenajímateľa, pričom čiastka takto vynaložená nájomcom za prenajímateľa môže byť zo strany nájomcu a to aj jednostranne započítaná na najbližšiu splátku nájomného.
- 7.4. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na veci iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 7.5. Za zabezpečenie úloh a povinností z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v predmete nájmu odo dňa začiatku nájmu zodpovedá nájomca.
- 7.6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
- 7.7. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi závady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na majetku a zdraví osôb. Do odstránenia týchto závad sa nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí.
- 7.8. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii predmetného objektu je prenajímateľ povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu, pričom je povinný nájomcu o takýchto úpravách informovať s primeraným časovým predstihom.
- 7.9. Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá, ak sa aj prejavia za doby trvania tejto zmluvy.
- 7.10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich pre prenajímateľa z tejto zmluvy.
- 7.11. Nájomca na vlastné náklady poistí svoj majetok vnesený, proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti krádeži, poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, poškodeniu požiarom a proti rozbitiu skla vandalizmom. **Pokiaľ si nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám nájomca a prenajímateľ nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody nájomcovi nahradiť.** Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosť prenajímateľa uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona.

- 7.12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len v rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo k akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu.
- 7.13. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo živeľnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 7.14. Nájomca môže vykonať úpravy na predmete nájmu, výhradne na svoje náklady a len s písomným súhlasom prenajímateľa.

## **Článok VIII** **Doručovanie**

- 8.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa bodu 9.3 tohto článku, okrem prípadu uvedeného v bode 8.4. tohto článku.
- 8.2. Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:
- a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania), alebo
  - b) ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 8.3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie Písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.
- 8.4. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 8.3. tohto článku, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene zmluvnej strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

## **Článok IX** **Skončenie nájmu**

- 9.1. Nájomný vzťah môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán, alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu.
- 9.2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 9.3. Nájom zaniká zo zákona z dôvodov uvedených v § 676 a nasl. Občianskeho zákonníka.

## **Článok X** **Záverečné ustanovenia**

- 10.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

- 10.2. Vzájomné práva a povinnosti účastníkov zmluvy bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
- 10.3. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 10.4. Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenia zmluvy, alebo jeho časti, je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť, alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 10.6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnocenných rovnopisoch, z toho jeden obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
- 10.7. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

V Trnave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
**Ing. Róbert Gaboš**  
**konateľ spoločnosti**

.....  
**PaedDr. Viera Kalmárová**  
**hlavná školská inšpektorka**