



## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 51/2022

uzavretá 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 v znení neskorších dodatkov.

Prenajíateľ: Stredná odborná škola obchodu a služieb, Martin  
Sídlo: Stavbárska 1 1, 036 80 Martin  
IČO: 00158551  
DIČ: 2020603035  
IBAN: SK 13 8180 0000 0070 0048 4318  
Štatutárny orgán: Mgr. Danka Černáková  
Zriaďovacia listina č. 368/03 - SP  
(ďalej ako prenajíateľ)

a

Nájomca: STEFE Martin, a. s.  
Sídlo: Východná 14, 036 01 Martin  
IČO: 36395714  
DIČ: 2020121521  
IČ DPH: SK2020121521  
IBAN: SK47 1100 0000 0026 2737 0952  
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Janeček, predseda predstavenstva  
Ing. Monika Sekáčová, členka predstavenstva  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa,  
vložka č. 10277/L  
(ďalej ako nájomca)

### Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti nebytový priestor (miestnosť) — o výmere 5,355 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v stavbe so súpisným číslom 9703, postavený na pozemku parc. KN-C č. 1525/36, zapísaný na LV č. 4461 pre katastrálne územie Martin (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
2. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku tejto zmluvy a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.

3. Nájomca bol vybratý formou priameho nájmu podľa zverejneného zámeru č.5/2022, ktorý bol zverejnený v dobe od 09.11.2022 - 16.11.2022 po predchádzajúcom súhlase odboru školstva a športu Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 19.10.2022 č. 06255/2022/OSMaI-13.

## Článok II.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy, a to miestnosť o celkovej výmere 5,355 m<sup>2</sup> (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).
2. Predmet nájmu je situačne zakreslený na nákrese (príloha č. 2 tejto zmluvy).

## Článok III.

### Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom namontovania, prevádzkovania, obsluhy, opráv, rekonštrukcií a údržby technológie odovzdávacej stanice tepla pre dodávku tepla, teplovodných kanálov a rozvodov teplovodného potrubia pre objekt školy.

## Článok IV.

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Doklad o nadobudnutí účinnosti zmluvy sa stane prílohou tejto zmluvy (doklad o zverejnení - príloha č. 3 tejto zmluvy).

## Článok V.

### Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu, v ktorom sa opíše predmet nájmu v čase odovzdania, spraví sa fotodokumentácia a zaznamená sa aktuálny stav meračov energie.
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. Zmluvné strany sa dohodli, že za nájom predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške: 16,40 EUR/m<sup>2</sup>/rok, čo činí 87,80 EUR/rok (slovom osemdesiatsedem 80/100 €).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné polročne vo výške 43,9 EUR, a to vždy do 30. apríla 2023 za I. polrok a do 30. septembra 2023 za 2. polrok. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, a to na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa.
3. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.

4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa ustanovenia S 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Ak nájomca neuhradí platbu podľa odseku 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. S 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. 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.

## Článok VII.

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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude prenajímateľovi platiť za služby spojené s nájmom z toho dôvodu, lebo miestnosť má podružné odberné miesto na dodávku elektrickej energie, ktorá bude priamo fakturovaná na nájomcu.

## Článok VIII.

### Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom 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 úroky z omeškania vo výške podľa čl. VI. odsek 5 tejto zmluvy a povinnosť ostatných nových plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## Článok IX.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať svojimi poverenými osobami 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 predmetu nájmu, čo mu je nájomca povinný umožniť,
- c) umožniť vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky, ako aj havarijnej služby a odovzdať nájomcovi kópiu kľúča od vchodu do budovy uvedenej v bode 1.

2. na strane nájomcu:

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

- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné,
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu,
- d) 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 (opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- e) 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. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov a na úseku požiarnej ochrany,
- f) 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.),
- g) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou 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 nájomcom.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania v súlade s touto zmluvou.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sa vzájomne dohodli na vylúčení aplikácie § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka, a teda pri ukončení nájmu nájomca nemá právo na náhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.

#### Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy 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 ss 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platných neskorších predpisov. Výpovedná lehota je dva mesiace a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi, 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 nájomcovi.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v S 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi.

5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.
6. Zmluva zaniká v prípade ak zanikne platnosť zmluvy o dodávke tepla uzavretej medzi zmluvnými stranami.

#### Článok XI.

##### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Táto zmluva bola napísaná v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu. Jeden rovnopis obdrží nájomca a 1 rovnopis prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu s podmienkou, že bude pred týmto dňom zverejnená na webovom sídle prenajímateľa, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení.
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 zmluvu podpisujú.

V Martine, dňa 05.12.2022

.....  
nájomca

.....  
prenajímateľ