

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2023

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená 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.

## medzi zmluvnými stranami:

### **Prenajíateľ:**

Sídlo:  
Štatutárny zástupca :  
IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
číslo účtu:  
IBAN:  
Zriaďovateľ a vlastník majetku:

### **Stredná odborná škola strojnícka**

Športová ul. 1326, 024 01 Kysucké Nové Mesto  
Mgr. Ing. Ondrej Holienčík, riaditeľ školy  
17053722  
2020558155  
Štátna pokladňa  
7000480405/8180  
SK31 8180 0000 0070 0048 0405  
Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### **Nájomca:**

Sídlo:  
Konatelia spoločnosti:  
IČO:  
DIČ:  
Právna forma:  
Bankové spojenie:  
číslo účtu:  
Zapísaný v registri:

### **Delikommat Slovensko, spol. s r.o.**

Cementárska 15, 900 31 Stupava  
Ing. Václav Syrovátka, Ján Grygárek  
35766875  
SK2020274531  
spoločnosť s ručením obmedzeným  
Tatrabanka  
2629007508/1100  
Okresného súdu Bratislava I odd.: Sro, vl. č. 19096/B

(ďalej len "nájomca")

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí budovy školy so súp. č. 1227, postavenej na parcele KN č. 2234/8 o výmere 1m<sup>2</sup> a na prízemí budovy dielni so súp. č. 1326, postavenej na parcele KN č. 2234/6 o výmere 1m<sup>2</sup> v katastrálnom území Kysucké Nové Mesto. Nehnutelnosti sú zapísané na LV č. 1921, pre vlastníka Žilinský samosprávny kraj, v správe Strednej odbornej školy strojníckej, 024 01 Kysucké Nové Mesto.



2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej 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 udelenia súhlasu Žilinského samosprávneho kraja č. 06967/2023/OSMaI-2. K uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 01/2023/SOŠs.

## **Článok II. Predmet nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory, o celkovej výmere 2 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v objektoch uvedených v článku I odsek 1 tejto zmluvy, a to nebytový priestor o výmere 1 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v budove školy súp. č. 1227 a nebytový priestor o výmere 1m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v budove dielni praktického vyučovania súp. č. 1326.

## **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I. bod 1 tejto zmluvy za účelom umiestnenia a prevádzkovania nápojových automatov. Nájomca garantuje a zodpovedá za dodržiavanie hygienických noriem a ďalších právnych predpisov súvisiacich s prevádzkou automatov v priestoroch školy.

## **Článok IV. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od **01. septembra 2023 do 31. augusta 2024.**

## **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 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.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ 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 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.



## **Článok VI. Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **600 €/m<sup>2</sup>/ ročne**, t. j. 1200 € ročne za 2m<sup>2</sup>, slovom (jedentisíc dvesto eur) za predmet nájmu uvedený v čl. I. a II..
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v štvrtročných splátkach vo výške 300 € (slovom tristo eur) a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca po ukončení štvrtročného prenájmu na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa - bankové spojenie Štátna pokladňa 7000480405/8180. Vo výške nájomného sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
4. 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.
5. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa odseku 1. tohto článku zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu 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 nezaničí nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaničí nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. 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, pričom o tejto skutočnosti zmluvné strany medzi sebou bezodkladne uzatvoria dodatok ku zmluve. Zvýšené nájomné je záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po nadobudnutí účinnosti dodatku.

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

### **1. Na strane prenajímateľa:**

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,



- b) 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 do predmetu nájmu.

## 2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné 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,
- e) 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, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi 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, 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.),
- h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- i) povinnosť v prenajatom priestore na vlastné náklady zabezpečovať pravidelné elektrovizie elektrických zariadení, ktoré si inštaluje do prenajatých priestorov, v lehotách uvedených vo Vyhláske 508/2009 Z. z.

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

## VIII.

### Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa končí:
  - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný (čl. IV zmluvy), alebo
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu, alebo
  - c) jednostrannou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, alebo
  - d) odstúpením od zmluvy.
2. 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.



3. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu s jednemesačnou výpovednou lehotou z dôvodov, ak:
  - a) nájomca neužíva predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
  - c) nájomca nesplnil/porušil ktorúkoľvek povinnosť/závazok uvedenú v čl. VII. ods. 2 písm. a), b) c) alebo h) tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu s trojmesačnou výpovednou lehotou z dôvodov, ak nájomca nesplnil/porušil ktorúkoľvek povinnosť/závazok uvedenú v čl. VII. ods. 2 písm. d) až g) alebo i) tejto zmluvy.
6. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď musí byť v písomnej forme a výpovedná lehota sa vo všetkých prípadoch výpovede v zmysle tejto zmluvy počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
8. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak nájomca napriek písomnému upozorneniu,
  - a) užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, alebo
  - b) poruší ktorúkoľvek z povinností mu uložených v čl. VII. odsek 3 alebo 4 tejto zmluvy.
9. Nájomca môže odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa bez zavinenia nájomcu predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
10. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí byť v ňom uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

## **IX. 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 doručenie okamihom jej doručenia druhej strane (adresátovi). V prípade, ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená,



neprevzatá, alebo nedoručiteľná platí, že zásielka sa považuje za doručенú 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 doručенá okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. Doručenie druhej zmluvnej strane je platne a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje druhej zmluvnej strane oproti podpisu kdekoľvek, kde bol adresát zastihnutý.

## Článok X. 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 platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
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 Kysuckom Novom Meste, dňa 21.8.2023

**Nájomca:**

Nájomca



DELIKOMAT  
Slovensko, spol. s r.o.  
Cementárska 15  
900 31 Stupava

IČO: 35766875  
IČ DPH: SK2020274531  
Tel: +421 260 252 463

café+co  
DELIKOMAT

info@delikommat.sk  
www.delikommat.sk

**Prenajímateľ:**

Mgr. Ing. Ondrej Holienčík  
riaditeľ školy