

**ZMLUVA Č. ...33/2023....**  
**O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A HNUTEĽNÝCH VECÍ**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, 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

medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:** Obchodná akadémia  
**Sídlo:** Radlinského 1725/55, 026 01 Dolný Kubín  
**Zástupca:** Ing. Vilma Janotíková  
**IČO:** 00162051  
**Bankové spojenie:** SK31 8180 0000 0070 0048 2830  
(ďalej len prenajímateľ)

a

**Nájomca:** eazy.studio s. r. o. - Jakub Had  
**Sídlo, adresa:** Kraľovany 146, 027 51  
**Zástupca:** [REDAKOVANÉ]  
**IČO/RČ:** [REDAKOVANÉ]  
**Bankové spojenie IBAN:** [REDAKOVANÉ]  
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú nasledovnú nájomnú zmluvu:

**I. Úvodné ustanovenia**

- 1) Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom:
  - a) nehnuteľného majetku - objektu s. č. 1725/55 – co-workingový priestor – miestnosť č. 401 (stôl, stolička, pripojenie na internet), postavená na pozemku č. 7/1 nachádzajúca sa v katastrálnom území Dolný Kubín, zapísaná na liste vlastníctva č. 3655 u Správy katastra Dolný Kubín.
  - b) hnuteľného majetku nachádzajúceho sa v nehnuteľnosti popísanej v písm. a) tohto odseku a tento hnuteľný majetok je bližšie špecifikovaný v zozname, ktorý tvorí prílohu č. 1. tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
- 2) Prenajímateľ je správcom majetku uvedeného 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) Zmluva s nájomcom nebola uzatvorená formou priameho nájmu ani obchodnou verejnou súťažou, keďže doba trvania nájmu s nájomcom nepresahuje 10 dní v kalendárnom mesiaci (podľa článku 22, ods. 3 písmeno b Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK.).

**II. Predmet nájmu**

- 1) Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu:
  - a) časť nebytového priestoru nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v písm. a) odseku 1 čl. I. tejto zmluvy (ďalej len „nebytový priestor“),
  - b) hnuteľný majetok prenajímateľa nachádzajúci sa v predmete nájmu.
- 2) Okrem nebytových priestorov uvedených v odseku 1 písm. a) tohto článku je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
- 3) Pre spoločné označenie nebytového priestoru a hnuteľných vecí ďalej v texte tejto zmluvy len „predmet nájmu“.

**III. Účel nájmu**

Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu v pracovných dňoch v čase medzi 6.00 hod. – 20.00 hod. pre potreby nájomcu – využívanie co-workingových priestorov školy na realizáciu vlastnej pracovnej činnosti.

**IV. Doba nájmu**

Nájomné s uzatvára na dobu určitú, t.j. od 1. septembra 2023 do 31. augusta 2024 – 2 dni v týždni.

[REDAKOVANÉ]  
[REDAKOVANÉ]  
[REDAKOVANÉ]

## V. Nájomné

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné: za nebytový priestor vo výške – 30 € za kalendárny mesiac a je splatná do 14. dňa na účet prenajímateľa alebo v hotovosti v pokladni prenajímateľa.
- 2) 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.

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

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom vo výške 70 € za kalendárny mesiac a to za:
  - a) dodávku elektrickej energie 34 eur
  - b) dodávku tepla a TUV 22 eur
  - c) vodné a stočné 8 eur
  - d) upratovanie, opravy, údržba, amortizácia 6 eur
- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť za služby spojené s nájmom spolu s plátbou nájomného vždy do 14. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa alebo v hotovosti v pokladni prenajímateľa.

## VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Na strane prenajímateľa:
  - a. povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku I. 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 na do predmetu nájmu,
  - c. si vyhradzuje právo v nevyhnutných prípadoch zmeniť harmonogram využívania priestorov, o čom vopred bude informovať nájomcu.
- 2) Na strane nájomcu:
  - a. povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
  - b. povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
  - c. povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
  - d. povinnosť zabezpečiť obvyklé udržiavanie predmetu nájmu; najmä udržiavať čistotu a interné pravidlá co-workingu
  - 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. v platnom znení,
  - f. prísny zákaz fajčiť, požívať v prenajatých priestoroch alkohol,
  - g. povinnosť okamžite hlásiť všetky zavinené i nezavinené poškodenia majetku prenajímateľa na č.č. 0903 429 201.

## VIII. Skončenie nájmu

- 1) Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy. Aplikácia § 676 Obč. zákonníka sa vylučuje.
- 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 § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 4) 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.
- 5) Výpovedná lehota je dvojmesačná 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 druhej zmluvnej strane.
- 6) Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškani s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi.

V prípade nedodržania alebo porušenia niektorého ustanovenia zmluvy nájomcom, je prenajímateľ oprávnený okamžite ukončiť nájomný vzťah a žiadať náhradu spôsobenej škody.

## IX. Záverečné ustanovenia

- 1) Tento dodatok je vyhotovený v 3 vyhotoveniach, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
- 2) Tento dodatok je povinne zverejňovaný podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v neskorších predpisov.
- 3) Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jeho zverejnení na webovom sídle prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
- 4) Zmluvné strany prehlasujú, že si tento dodatok riadne prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jeho obsahom ho vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Dolnom Kubíne ...31. 08. 2023.....

P

Obchodná akadémia  
Radlinského 1725/55  
026 01 Dolný Kubín

Nájomca: