

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 00011/SOŠDMT/2024

(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:

Prenajímateľ:	Stredná odborná škola dopravná
Sídlo:	Zelená 2, 036 08 Martin-Priekopa
Štat. orgán:	PhDr. Jarmila Matejčíková - riaditeľka
IČO:	17055211
DIČ:	2020598580
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, č. ú.: 7000484596/8180, IBAN: SK73 8180 0000 0070 0048 4596
Zriaďovateľ a vlastník majetku: (ďalej len „prenajímateľ“)	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:	RailJOB s. r. o.
Sídlo:	Kollárova 4329, 036 01 Martin
Štat. orgán/zastúp.:	Ing. Erik Pilka
Dátum narodenia:	[REDACTED]
IČO:	54 083 621
DIČ:	2121562938
Zapísaný v registri:	Obchodný register Okresný súd Žilina, Oddiel: Sro, vložka číslo: 78061/L (ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

- Žilinský samosprávny kraj (ďalej len ŽSK) je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v areáli Strednej odbornej školy dopravnej, Zelená č.2, 036 08 Martin-Priekopa: miestnosť (č. 9B + 9C) o celkovej výmere 46,57 m², nachádzajúca sa na prízemí administratívnej budovy školy – stavba so súpisným číslom 3740, ktorá je postavená na pozemku parc. KN-C č.1190/4, zapísaná v liste vlastníctva č. 1744 pre katastrálne územie Priekopa.
- Prenajímateľ je správcom nebytových priestorov uvedených v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený tento nebytový priestor prenajať so súhlasom zriaďovateľa.
Na prenájom nebytového priestoru bol daný súhlas zriaďovateľa a vlastníka majetku č. 03019/2024/KRÚ-2 zo dňa 08. 02. 2024.
- Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 01/2024/SOŠD, ktorý bol zverejnený v dobe od 13. 2. 2024 do 28. 2. 2024.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy a to priestor – miestnosť (č. 9B + 9C) o celkovej výmere 46,57 m² (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať na účely kancelárskych priestorov, ktoré sú predmetom činnosti obchodnej spoločnosti. Výpis z obchodného registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01. 03. 2024 do 28. 2. 2025.**

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.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné **126,13 €/mesačne** (slovom: jednostodvadsaťšesť eur a 13/100 centov). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. odseku 1 predstavuje **1 513,56 €** (slovom: jedentisícpäťstotrinásť eur 56/100 centov), t. j. 32,50 €/m²/rok.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške 126,13 €, a to vždy do 14. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. 7000484596/8180, IBAN: SK73 8180 0000 0070 0048 4596, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol bude číslo faktúry, konštantný symbol 0308. Platba za nájomné sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prijímateľa.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby spojené s nájmom: kúrenie v prepočte na plochu 46,57 m² - **mesačne 63,- €**. Elektrická energia, vodné a stočné bude účtované mesačne podľa spotreby na samostatnom merači v prenajatých priestoroch. Nájomca sa zaväzuje

platiť dohodnuté služby spojené s nájmom v mesačných splátkach, a to vždy do 14. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

4. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
5. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného, t. j. vo výške 1/12 za každý, aj začatý mesiac.
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.
7. 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 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 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. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

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 mesačne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom podľa odseku 1 bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorej podkladom budú faktúry od dodávateľa elektrickej energie, vodné a stočné, a to mesačne tak, že splatnosť každej faktúry je 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. 7000484596/8180, IBAN: SK73 8180 0000 0070 0048 4596, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol bude číslo faktúry, konštantný symbol 0308. Platba za nájomné sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prijímateľa.
3. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 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. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VIII. Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas 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 nezankuje nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX. 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 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 na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu, prevádzkať deratizáciu a pod.
 - 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) zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku požiarnej ochrany, najmä zákona č. 314/2001 § 4 - 5 – povinnosti právnických a fyzických osôb a vyhlášky č. 121/2002 o požiarnej prevencii,
 - h) 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.),
 - i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúľ 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 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.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom 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 § 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 alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, ktorej porušenie nie je dôvodom na výpoveď zmluvy s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 dní, nedošlo k náprave. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia 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 nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné až do doby odovzdania (vrátenia) predmetu nájmu prenajímateľovi.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. VI. bod 5 tejto zmluvy.
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 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva 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.

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.

6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1 – výpis z obchodného registra

V Martine-Priekope:
29.2. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA