

ZMLUVA O NÁJME

nebytového priestoru uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Stredná odborná škola dopravná**
Sídlo: Rosinská 3126/2, 010 08 Žilina
IČO: 651117
DIČ: 2020639104
Štatutárny zástupca: Ing. Mária Vítová, PhD., MBA, riaditeľka školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
BBAN: 7000483737/8180
IBAN: SK83 8180 0000 0070 0048 3737

Kontaktná osoba: Mgr. Mária Hubočanová, vedúci pracovník HÚ
E-mail: maria.hubocanova@sosdza.sk
Kontakt: 0905 586 370
(ďalej len prenájomca)

so súhlasom zriaďovateľa: Žilinský samosprávny kraj so sídlom v Žiline
Komenského 48, 011 09 Žilina
Zastúpený: Ing. Erika Jurinová – predseda

a

Nájomca: Andrea Kubalová
Sídlo: Stráža 102,013 04 Stráža
IČO: 55516289
DIČ: 1022930656
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: SK10 0900 0000 0050 6355 1822
Kontaktná osoba: Andrea Kubalová
Tel. číslo: 0902 592 742
Kontakt e-mail: kubalova73@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu prenájomca a nájomca aj ako „zmluvné strany“)

II. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom stavby so súpisným číslom 3126 – škola, postaveného na pozemku p. č. 5589/82, zapísanej na liste vlastníctva č.1954 pre katastrálne územie Žilina. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) do nájmu. Číslo udeleného súhlasu: 05247/2023/OSMaI -14. (Zverejnené na web stránke ŽSK, SOŠD a v regionálnej tlači -My Žilinsko - 27.06.2023).
2. Uzatvorenie tejto zmluvy je v súlade s Článkom 21, ods.1.1, písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK.

III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, ako správca nehnuteľnosti touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu – nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku II. tejto zmluvy (Úvodné ustanovenia) odsek 1, a to na prízemí vstupnej haly vľavo od hlavného vchodu o výmere 17,21 m² (ďalej ako „školský bufet“).
2. Nájomca sa za dočasné užívanie predmetu nájmu zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dojednané nájomné.

IV. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať výlučne na vykonávanie činností v predaji potravín a občerstvenia, na prevádzkovanie školského bufetu v dňoch, kedy prebieha školské vyučovanie v čase od 7:30 hod. do 14:00 hod. Nájomca je povinný zohľadňovať požiadavky na zdravú výživu a v súlade s nariadením RÚVZ s prihliadnutím na vekovú skupinu kupujúcich.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od **02.09.2023** do **30.06.2026** s 3 mesačnou skúšobnou dobou.
2. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že vzhľadom na povahu predmetu nájmu, nie je možné využívať predmet nájmu celoročne, ale iba časť kalendárneho roka. (Školský rok).

VI. Platobné podmienky

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu 2 602,15 € / školský rok (slovom dvetisícšesťstodvaeur a 15 centov). Nájomca sa zaväzuje stanovené nájomné uhrádzať mesačne v zálohových platbách, t.j. 260,20 € úhrada za nájom/ kalendárny mesiac, v lehote splatnosti vystavenej faktúry príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa bezhotovostne, na bankový účet správcu vedený :

Štátna pokladnica

BBAN: 7000483737/8180

IBAN: SK83 8180 0000 0070 0048 3737

VS: číslo príslušnej faktúry

KS: 0308

Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za odber elektrickej energie, odber vody a ostatné služby súvisiace s nájmom.

2. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 tohto článku (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 1 ods.1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. 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. §2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne cenu úhrad súvisiacich s bežným užívaním predmetu nájmu jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o úprave cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby spojené s nájmom podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ môže z tohto dôvodu od zmluvy odstúpiť.

VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa podľa Zákona o cenách dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi služby spojené s nájmom v mesačných preddavkových platbách(paušálnych platbách) a to vždy v termíne splatnosti vystavenej faktúry za príslušný kalendárny mesiac. Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s nájmom vo výške 38,90 EUR (tridsaťosem eur 90 centov) budú účtované vo faktúre vystavenej za nájomné, nájomné a služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, VS bude číslo faktúry a KS 0308.

a) paušálnu úhradu za služby spojené s nájmom m e s a č n e	
- dodávku tepla	14,90 €
b) zálohovú platbu	
- vodné a stočné	5,00 €
- elektrickú energiu	13,00 €
c) ostatné režijné náklady paušálne	
(upratovanie spoločných priestorov, odpad, poistenie budovy...)	6 ,00 €

VIII.

Zmluvná pokuta

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 0,5% 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 úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Na strane prenajímateľa:*

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku III. 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 a dezinfekciu priestoru,
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu, potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa. Nájomca je povinný oznámiť písomne prenajímateľovi bezodkladne každú úpravu a zásah do predmetu nájmu, 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 ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom školy, príp. na základe dohody s prenajímateľom,
- ch) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia.

3. Sortiment tovaru v bufete musí zodpovedať zásadám správnej výživy a nesmie obsahovať alkoholické nápoje, nápoje s obsahom kofeínu, chinínu a tabakové výrobky (Nariadenie vlády SR č.362/2006 Z.Z. § 8, ods. 5, písm. a).

4. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa.

5. 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.

6. 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.

7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

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

X.

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah na základe vzájomnej dohody.

2. Výpovedná lehota v tomto prípade je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom ŽSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 1 vyhotovenie nájomca a 1 vyhotovenie ŽSK.

Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení na webovej stránke prenajímateľa a v príslušnom registri. Informácie, ktoré je objednávateľ povinný poskytnúť zmluvnej strane v súvislosti s ochranou osobných údajov sú zverejnené na internetovej stránke objednávateľa www.sosdza.sk.

V Žiline, dňa 08.08.2023.

V Žiline, dňa 08.08.2023

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca