



## **Zmluva o nájme č. 12/2022**

(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:**

Sídlo:

Štátny orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

**Gymnázium**

Štefánikova 219/4, 014 44 Bytča

Mgr. Slavka Sitarčíková, riaditeľka

00160555

Štátna pokladnica

číslo účtu: 7000483278/8180 – nájomné

IBAN: SK60 8180 0000 0070 0048 3278

číslo účtu: 7000483286/8180 – služby

IBAN: SK38 8180 0000 0070 0048 3286

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09

Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Sídlo:

Štát. orgán/zástup.

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN:

registrovaná v Obchod. reg. Okresného súdu v Žiline:

**Gabriela Mikulová**

Korzo 3405/3, 010 15 Žilina

Gabriela Mikulová

44862521

1048671899

Všeobecná úverová banka, a. s.

SK51 0200 0000 0029 3090 1656

(ďalej len „nájomca“)

### **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. číslo 219, gymnázium, miestnosť na prevádzkovanie školského bufetu,



Ž I L I N S K Ý  
samosprávny kraj  
zriaďovateľ



GYMNÁZIUM  
Štefánikova 219/4  
014 44 Bytča

nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľká Bytča, obec Bytča, zapísané na LV č. 2086, parc. KN-C č. 1213/2 vedené Okresným úradom Bytča, Katastrálny odbor, pre okres Bytča (Výpis z listu vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).

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. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 2/2022, ktorý bol zverejnený v dobe od 02.11.2022.

## Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti **miestnosť na prevádzkovanie školského bufetu o výmere 19 m<sup>2</sup>**, nachádzajúcej sa na parcele uvedenej v článku I. odsek 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je situačne vyznačený na katastrálnej mape (príloha č. 2 zmluvy).

## Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu len na účel prevádzky školského bufetu, na činnosť vyplývajúcu z jeho oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti – na základe Živnostenského listu sp. č. OŽP-I/2009/08092-2, č. živnostenského registra 580-43564 zo dňa 30. 06. 2009 Obvodným úradom Žilina, odborom živnostenského podnikania, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 3 tejto zmluvy. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky, ktoré písomne deklaroval v súťaži o „priamy nájom č. 2/2022“ a ďalšie podmienky t. j. pripravovať a predávať pre žiakov a zamestnancov školy sortiment tovaru, ktorý zohľadňuje požiadavky zdravej výživy a požiadavky zákazníkov. Nájomca zabezpečí služby pre potreby školy aj v čase mimo bežnej prevádzky bufetu (školské akcie a večierky).

## Článok IV. Doba nájmu

Nájom predmetu zmluvy podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01. 12. 2022 do 30. 11. 2024**. Účinnosť táto zmluva nadobúda podľa článku XI. odsek 4 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 čase začatia nájmu.
2. Nájomca vykoná **na vlastné náklady** nasledovné úpravy nebytového priestoru – školského bufetu:
  - **vymalovanie;**
  - **vybavenie predajným zariadením a chladiacim boxom.**
3. Tieto **úpravy sa** v prípade skončenia nájmu (s výnimkou predajného zariadenia a chladiaceho boxu) **stávajú majetkom školy.**
4. Nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu vypratáť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Ak predmet nájmu pri skončení nájmu nebude zodpovedať stavu v akom ho nájomca prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

## Článok VI.

### Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu hradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške: **92, - eur/rok/m<sup>2</sup>, t. j. ročné nájomné činí 1.748,00 EUR.**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume **1.748,00 EUR** nasledovne:
  - od 01. 12. 2022 do 30. 06. 2023 mesačne sumu **174,80 EUR**
  - od 01. 09. 2023 do 30. 06. 2024 mesačne sumu **174,80 EUR**
  - od 01. 09. 2024 do 30. 11. 2024 mesačne sumu **174,80 EUR.**

**Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.**

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. 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.
5. 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.
6. 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.

#### 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 vo výške 40,- EUR** mimo obdobia letných prázdnin na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to za:
  - a) *dodávku elektrickej energie*
  - b) *dodávku tepla*
  - c) *vodné a stočné*
  - d) *upratovanie spoločných priestorov.*

#### Článok VIII.

##### Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnení 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 svojimi 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, čo mu je nájomca povinný umožniť.
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, najmä udržiavať čistotu,
  - 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 ( opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), 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 neskorších predpisov.
  - 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.
  - ch) povinnosť poistiť predmet nájmu
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 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 podľa tejto zmluvy skončí 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 ak
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
  - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len, ak
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
5. Výpovedná lehota je 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 omeškaní s platením nájomného viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky prenájmania na základe pokynov, usmernení a rozhodnutí nadriadených štátnych orgánov.

### **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadov podľa článku VI. odseku 4 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.



Ž I L I N S K Ý  
samosprávny kraj  
zriaďovateľ



GYMNÁZIUM  
Štefánikova 219/4  
014 44 Bytča

3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, Žilinský samosprávny kraj a prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, 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 listu vlastníctva č. 2086,  
príloha č. 2 – snímok z katastrálnej mapy,  
príloha č.3 – Živnostenský list

V Bytči dňa 29. 11. 2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Mgr. Slavka Sitarčíková  
riadiateľka školy

.....  
Gabriela Mikulová  
nájomca