

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 02/2022

uzatvorená podľa § 663 a násl. 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 v znení platných dodatkov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ

Sídlo

Štat. orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:
(ďalej len „prenajímateľ“)

Obchodná akadémia v Žiline

Veľká okružná 32, 011 57 Žilina

JUDr. Jana Tomaníčková, riaditeľka

00162124

Štátna pokl

IBAN: SK3

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca

Sídlo

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

Zapísaný v registri:

(ďalej len „nájomca“)

Katarína Bielečková

Fatranská 582/29, 013 01 Teplička nad Váhom

41921879

1075405265

Okresný úrad Žilina, odbor živnostenského podnikania,
č. ž.r. 580-33246

I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľností - budovy, ktorá sa nachádza v Žiline, ul. Veľká okružná 32, 011 57 Žilina, súpisné číslo 1073, postavenej na parcele č. KN 417, v katastrálnom území Žilina a zapísanej v katastri nehnuteľností Správa katastra Žilina na LV č. 3564 (kópia 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 prenajať majetok. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 01-OAVOZA/2022 a bol zverejnený v týždenníku Žilinský večerník a na oavoza.edupage.org a na stránke ŽSK.

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa pri pergole školy a to miestnosť BUFET o výmere 36 m² postavený na parcele č. KN 417, zapísanej v katastri nehnuteľností Správa katastra Žilina pre katastrálne územie Žilina na LV č. 3564 (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy.

III.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel prevádzkovania školského bufetu počas školského roka t. j. september – jún, pričom na uvedenú činnosť je nájomca oprávnený v zmysle osvedčenia o živnostenskom oprávnení (kópia tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy).

IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.11.2022 do 31.10.2025.

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 predmet nájmu vypratáť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na dohodnutý účel užívania.
3. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratáť 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.

VI.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu, ktorý je uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy, uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške 2 520,00 € ročne, slovom dvetisícpäťstodvadsať EUR (t. j. 70,00 €/1 m²/rok).
2. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné prenajímateľovi v 10 mesačných splátkach (september až jún) vo výške 252,00 €, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bezhotovostne na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Čl. VI a

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku elektrickej energie, tepla, pitnej a teplej vody.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť úhradu za služby spojené s nájmom na základe vystavenej faktúry prenajímateľom vo výške 50,00 EUR mesačne (september až jún).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť za energie a služby mesačne podľa vystavenej faktúry, a to vždy do 15. dňa od vystavenia faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za energie a služby bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

VII.

Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom vo výške a lehote uvedenej v čl. VI a v čl. VI a tejto zmluvy, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné alebo za služby spojené s nájmom podľa čl. VI. tejto 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 nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. II. odsek 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) právo poverenými osobami vykonávať kontrolu, 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 k predmetu nájmu.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou;
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné;
- 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, bez zbytočného odkladu, oznámiť prenajímateľovi vznik havárie na predmete nájmu a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam umiestneným na predmete nájmu; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením ktorejkoľvek z týchto povinností vznikla;
- f) povinnosť zabezpečovať na predmete nájmu na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení;
- g) 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;
- h) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v čase ich sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa;
- i) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (najmä zmenu oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmenu miesta podnikania, zmenu obchodného mena a pod.).

- j) povinnosť v prenajatom priestore na vlastné náklady zabezpečovať pravidelné elektrovevize elektrických zariadení, ktoré si inštaluje do prenajatých priestorov, v lehotách uvedených vo Vyhláške 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 písomne 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.
 6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

IX. 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 zmluvnej 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/záväzok uvedenú v čl. VIII. 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/záväzok uvedenú v čl. VIII. ods. 2 písm. d) až g), i) alebo j) 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. VIII. 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. 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.

X. 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 doručenie 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.

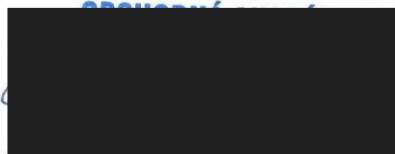
Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto ustanovenia mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. Doručenie druhej zmluvnej strane je platné a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje druhej zmluvnej strane oproti podpisu kdekoľvek, kde bol adresát zastihnutý.

XI. 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. 40/1964 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 podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom začatia doby nájmu s podmienkou, že bola pred týmto dňom 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.
6. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - príloha č. 1 - Kópia listu vlastníctva č. 3564,
 - príloha č. 2 - Situačný plán predmetu nájmu,
 - príloha č. 3 - Osvedčenie o živnostenskom oprávnení

Žilina dňa 24.10.2012

Prenajímateľ:



JUDr. Jana Tomaničková
riaditeľka školy

Nájomca:


Katarína

Katarína Bielečková
nájomca