

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2011

(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  
**medzi zmluvnými stranami:**

**Prenajíateľ:** Spojená škola  
Sídlo: Hlavná 2, 010 09 Žilina Bytčica  
Štat. orgán: Mgr. Štefánia Hmírová , riaditeľka školy  
IČO: 00158615  
Bankové spojenie: Dexia banka, č. ú.: 5700114001/5600  
(ďalej len „*prenajíateľ*“)  
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

**Nájomca:** **Inšpektorát práce**  
Sídlo: Hlavná 2, 010 09 Žilina Bytčica  
Štat. orgán/zastúp.: Ing. Anton Hartel  
IČO: 35993499  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica 7000102893/8180  
(ďalej len „*nájomca*“)

## Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „*ŽSK*“) je vlastníkom objektu Internátna budova nachádzajúci sa v katastrálnom území 807 753 Bytčica zapísaný na liste vlastníctva 806, súpisné číslo stavby 911.
2. Prenajíateľ 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 bol zverejnený v čase od 14. 6. 2011 do 30. 6. 2011.

## Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to :

290,95 m<sup>2</sup> – 1 poschodie blok C,

309,41 m<sup>2</sup> – 2 poschodie blok C

229,67 m<sup>2</sup> – 3 poschodie blok C

16,8 m<sup>2</sup> - garáž

Spolu z toho 846,83 m<sup>2</sup>

### Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom kancelárskych priestorov.

### Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 1. 9. 2011 do 31. 8. 2012**

### Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. 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.

### Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné - **ročne 25 €/m<sup>2</sup>** Spolu celkový nájom za prenajaté priestory je 21 170,75 €/ rok slovom: dvadsaťjedentisícstoštyridsaťpäť eur sedemdesiatpäť centov
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné **v mesačných** splátkach vo výške 1764,23 € a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa **č. 5700114001/5600, vedený v Dexia banke, variabilný symbol: číslo faktúry, konštantný symbol: 0308.**
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za odobratú elektrickú energiu a odber vody.
4. 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 kalendárny mesiac.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne ( v stanovenej výške a včas ), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

### 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 zálohovo **mesačne vo výške 218,91 eur** a to za :

**Ostatné služby / odvoz odpadu, strážna služba/ 218,91 €**

2. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby na úhradu nákladov za služby spojené s nájmom mesačne vo výške **vo výške 218,91 eur** a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa **č.5700119101/5600, vedený v Dexia banke., variabilný symbol: číslo faktúry, konštantný symbol: 0308.**

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom a to za  **dodávku tepelnej energie** podľa prepočtu fakturovaných nákladov zo strany dodávateľa na 1 m<sup>2</sup> prenajatých priestorov, a to **mesačne** tak, že splatnosť každej faktúry je do 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za odobratú dodávku *elektrickej energie* bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, ktorej podkladom bude odpočet skutočnej spotreby merania a faktúra od dodávateľa elektrickej energie, a to *mesačne* tak, že splatnosť každej faktúry je do 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za odobratú dodávku *vody a stočné* bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, ktorej podkladom bude odpočet skutočnej spotreby merania a faktúra od dodávateľa vody, a to *štvorročne* tak, že splatnosť každej faktúry je do 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi.

## Článok VIII.

### 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 na 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 drobné údržbárske práce.
- 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 a ochrany pred požiarom pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení;
- g) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,

3. Nájomca má právo používať spoločné priestory v budove bloku C

4. 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.

5. 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.

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

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

## **Článok IX. 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 ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

## **Článok X . Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve len formou písomných dodatkov k zmluve.
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 2 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ .
4. 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.

V Žiline dňa.....

V Žiline dňa.....

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

.....

.....