

**ŽILINSKÝ
SAMOSPRÁVNÝ
KRAJ**



Stredná odborná škola polytechnická

Jelšavská 404

026 01 Dolný Kubín - Kňažia

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 00075/2023/SOŠPDK/67/EKO
(v ďalšom texte len „zmluva“)**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka 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:
Štatutárny zástupca:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Stredná odborná škola polytechnická

Jelšavská 404, 026 01 Dolný Kubín - Kňažia
Ing. Adriana Bellová, riaditeľka SOŠP
00891479
2020424329
Štátna pokladnica
SK02 8180 0000 0070 0054 3007
Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zapísaný v registri:

František Záhora

Družstevná 103/36, Bziny, 026 01 Dolný Kubín
37360868
1021397058
Slovenská sporiteľňa a.s.
SK45 0900 0000 0003 2176 2743
Obvodný úrad v Dolnom Kubíne, č. OŽP-Z/2009/03043-2 č.
živn. Registra 503-5519 zo dňa 28.10.2009

(ďalej len „nájomca“)

**Článok I.
Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľného majetku súp. č. 404, postaveného na pozemku parcela č. 243/1, nachádzajúca sa v katastrálnom území Kňažia, zapísaná na LV č. 3830 v Správe katastra Dolný Kubín.

2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK čl. 21, ods. 1, bod 1.1 písm. d) 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 02/2023/SOŠP, ktorý bol zverejnený v dobe od 07.08.2023 do 20.08.2023.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte školy uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to školský bufet na prízemí školy o výmere 17 m², ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“. Okrem nebytového priestoru uvedeného v tomto článku, je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu a sociálne zariadenie.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania školského bufetu, predaj občerstvenia pre žiakov v zmysle platnej legislatívy. Túto činnosť môže nájomca vykonávať na základe živnostenského oprávnenia (tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy).

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.09.2023 do 31.08.2026**.

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 vo výške **29,- EUR/m² /rok**, t.j. ročné nájomné **493,- EUR** (slovom: štyristodeväťdesiattri EUR nula centov), štvrťročnými platbami na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať štvrťročne v sume na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy pred začiatkom príslušného štvrťroka, v lehote splatnosti faktúry, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
4. 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.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie), a to do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Zvýšenie nájomného môže prenajímateľ vykonať dodatkom k nájomnej zmluve, ktorého prílohou bude potvrdenie Štatistického úradu o indexe spotrebiteľských cien.
6. 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 zálohové platby za služby spojené s nájmom ročne vo výške **460,- EUR**, t.j. **115,- EUR** štvrťročne, a to za:
 - a) dodávku elektrickej energie 350,- EUR
 - b) dodávku tepla 100,- EUR
 - c) dodávku vody 10,- EUR
2. Záloha za služby bude uhrádzaná štvrťročne vo výške 115,- Eur pri platení nájomného. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie skutočnej spotreby za uvedené služby a zúčtovanie zálohových platieb 3x v priebehu trvania zmluvy (k 31.08.2024, k 31.08.2025, k 31.08.2026). V lehote do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.

Článok VIII. Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné 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 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 kontroly, 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 predávať sortiment tovaru v bufete v zmysle Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 75/2023 Z.z., § 7 ods. 3 písm. a),
 - c) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za služby riadne a včas v termíne splatnosti,
 - d) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - e) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu,
 - f) 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,
 - 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 neskorších predpisov,
 - 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) nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä hygienické zariadenie prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok,
 - j) 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,
 - k) 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,
 - l) prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom, prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch,

- m) nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu,
- n) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom vody, elektriky a pod.), inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
- o) Nájomca je povinný mať aktualizovaný Prevádzkový poriadok bufetu.

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 z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, a vtedy, ak vznikne potreba užívať predmet nájmu v rámci jeho hlavnej činnosti.
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, ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná 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 viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

Článok 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 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, Žilinský samosprávny kraj a prenajímateľ.
4. Zmluva bola uzatvorená na základe udeleného súhlasu odboru verejného obstarávania, investícií a nakladania s majetkom ŽSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja číslo 04856/2023/OSMaI-13.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa a zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. 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.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1 – Živnostenský list
 - Príloha č. 2 – Náčrt prenajatých priestorov

V Dolnom Kubíne, dňa 30.08. 2023

Za prenajímateľa:



Ing. Adriana Bellová
riaditeľka

Za nájomcu:



František Záhora

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA
vykonaná v zmysle §7 zákona 357/2015 Z.Z.

*nehodiace sa škrtnite

Zodpovedný zamestnanec: (Meno a priezvisko)	Finančnú operáciu alebo j	<input checked="" type="checkbox"/> a) je/nie je možné vykonať* <input checked="" type="checkbox"/> b) je/nie je možné pokračovať* <input checked="" type="checkbox"/> c) je/nie je potrebné vymáhať poskytnuté plnenie*
	Dátum: 30. 8. 2023 Podpis:	
Štatutár/vedúci zamestnanec: (Meno a priezvisko)	Finančnú operáciu alebo j	<input checked="" type="checkbox"/> a) je/nie je možné vykonať* <input checked="" type="checkbox"/> b) je/nie je možné pokračovať* <input checked="" type="checkbox"/> c) je/nie je potrebné vymáhať poskytnuté plnenie*
	Dátum: 30. 8. 2023 Podpis:	

Výpis zo živnostenského registra

Tento výpis má informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony

Vedený v registri: Okresný úrad Dolný Kubín

Číslo živnostenského registra: 503-5519

Obchodné meno

František Záhora

IČO

37360868

Miesto podnikania

02601 Bziny, Družstevná 103/36

Predmety podnikania

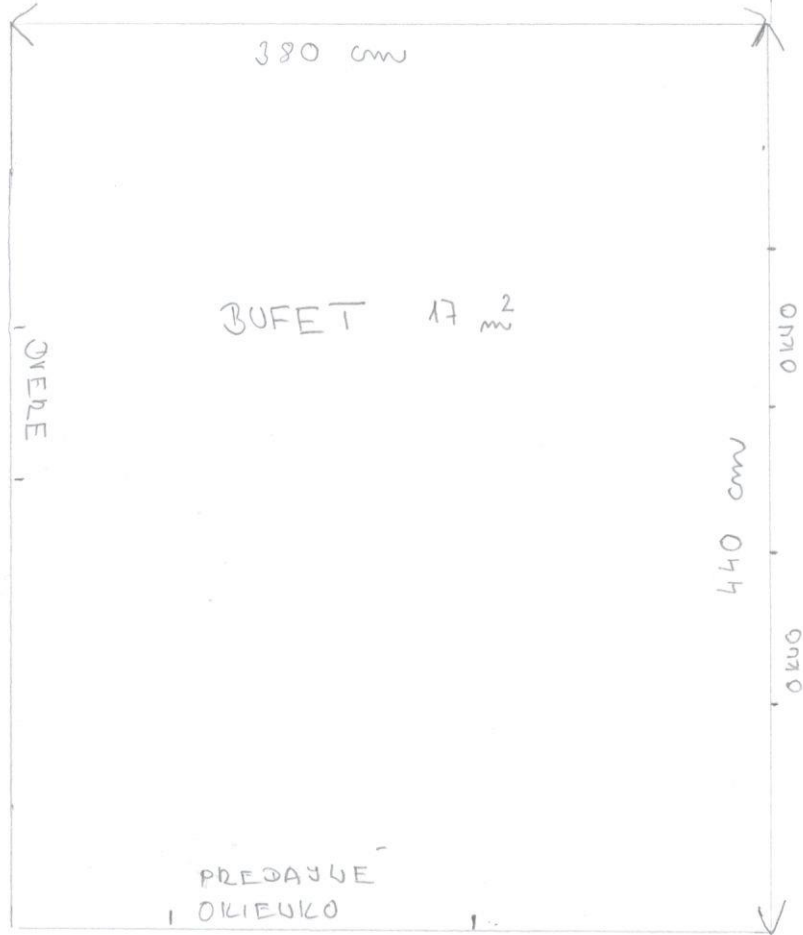
1. **Montáž a servis počítačovej techniky**
Deň vzniku oprávnenia: 01.11.2001
2. **Poradenská služba k technickému vybaveniu počítača (hardware)**
Deň vzniku oprávnenia: 01.11.2001
3. **Obchodná činnosť v rámci voľných živností maloobchod, veľkoobchod**
Deň vzniku oprávnenia: 01.11.2001
Prevádzkarne
02601 Dolný Kubín, Radlinského 1725/55
4. **Sprostredkovanie obchodu so zmiešaným tovarom**
Deň vzniku oprávnenia: 01.11.2001
5. **Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu**
Deň vzniku oprávnenia: 28.10.2009
Prevádzkarne
02601 Dolný Kubín, Radlinského 1725/55
6. **Montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení - elektrických**
Deň vzniku oprávnenia: 06.07.2012
7. **Opravy vyhradených elektrických zariadení s obmedzením napätia do 1000V vrátane bleskozvodov v objektoch triedy A a B**
Deň vzniku oprávnenia: 06.07.2012
8. **Prípravné práce k realizácii stavby**
Deň vzniku oprávnenia: 05.04.2018
9. **Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov**
Deň vzniku oprávnenia: 05.04.2018
10. **Čistiace a upratovacie služby**
Deň vzniku oprávnenia: 05.04.2018
11. **Uskutočňovanie stavieb a ich zmien**
Deň vzniku oprávnenia: 18.06.2018
12. **Poskytovanie služieb osobného charakteru**

Deň vzniku oprávnenia: 03.03.2021

Dátum výpisu: 30.08.2023

NÁČRT
PREVAJATÝCH
PRIESTOROV

CHODBA DO
TELEKVIČNE



VESTIBUL
ŠKOLY

SOCIÁLNE ZARIADENIE