

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 1/2022

(v ďalšom texte len zmluva)

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme 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:  
Štatutárny orgán:  
IČO:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
IBAN:

## **Hotelová akadémia**

Hlinská 31, 010 01 Žilina  
Ing. Helena Milčevová, riaditeľka školy  
00158623  
Štátna pokladnica  
7000544480/8180  
SK98 8180 0000 0070 0054 4480

**a**

## **Nájomca:**

Sídlo:  
IČO:  
DIČ:

## **Jaroslav Paulus**

Dadanova 3387/15, 010 15 Žilina  
10982515  
1022909679

**a**

## **Ivan Kodaj**

Sídlo:  
IČO:  
DIČ:  
(ďalej len nájomca)

Platanová 19, 010 07 Žilina  
33862443  
1022453069

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len ŽSK) je vlastníkom objektu budovy Hotelovej akadémie, Hlinská 33, Žilina, súpisné číslo 2421 postavenej na parcele č. KN 6516, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Žilina pre katastrálne územie Žilina na LV č. 921.

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.

## **Článok II. Predmet nájmu**

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

- miestnosť č. 307, učebňa o výmere 37 m<sup>2</sup>
- miestnosť č. 306, kancelársky priestor o výmere 17 m<sup>2</sup>

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia sú vo vzťahu k prenajímateľovi podľa tejto zmluvy oprávnení a zaviazaní spoločne a nerozdielne, pričom prenajímateľ je oprávnený požadovať plnenie podľa tejto zmluvy od ktoréhokoľvek z nich; ak celý dlh (záväzok) splní jeden z nich, povinnosť druhého nájomcu zanikne. Pre účely platenia nájomného a úhrad za poskytované služby spojené s nájomom, je však každý nájomca zviazaný samostatne, každý vo výške dohodnutého podielu uvedeného v čl. V a VI tejto zmluvy.

### **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený využívať nebytové priestory uvedené v článku II., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi na vlastné podnikanie – výcvik žiadateľov o vodičské oprávnenie. Živnostenský list tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

### **Článok IV. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.10.2022 do 30.09.2023**. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v článku II, bod 1 tejto zmluvy celodenne (podľa potreby nájomcu).

Použitie a uplatnenie § 676 odsek 2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú.

### **Článok V. Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, na nájomnom vo výške 32,- € za 1 m<sup>2</sup> na jeden rok. Dohodnuté nájomné za jeden rok je **1 728,- €**. Na jeden mesiac **144,- €**.

Poznámka: V miestnosti sa týždenne v rovnakom pomere času striedajú Jaroslav Paulus a Ivan Kodaj, **144:2 = 72 na jeden mesiac**.

2. Nájomca 1), **Ivan Kodaj** je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné na číslo účtu **7000544480/8180** v dvoch splátkach v nasledovných termínoch:

**I. splátka: 432 € do 31. októbra 2022** na základe vystavenej faktúry,

**II. splátka: 432 € do 31. marca 2023** na základe vystavenej faktúry.

Nájomca 2), **Jaroslav Paulus** je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné na číslo účtu **7000544480/8180** v dvoch splátkach v nasledovných termínoch:

**I. splátka: 432 € do 31. októbra 2022** na základe vystavenej faktúry,

**II. splátka: 432 € do 31. marca 2023** na základe vystavenej faktúry.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie), a to do výšky zodpovedajúcemu indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia. 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.

## **Článok VI. Úhrada služieb spojených s nájmom a platobné podmienky**

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby spojené s nájmom: dodávka elektrickej a tepelnej energie, dodávka vody, prístupových priestorov a sociálnych zariadení.

2. Nájomca je povinný uhrádzať za tieto služby platby vo výške **600,- €** za rok prenájomcovi na číslo účtu **7000544480/8180** v dvoch splátkach v nasledovných termínoch:

Nájomca 1), **Ivan Kodaj** uhradí

**I. splátku: 150,- € do 31. októbra 2022** na základe vystavenej faktúry,

**II. splátku: 150,- € do 31. marca 2023** na základe vystavenej faktúry,

Nájomca 2), **Jaroslav Paulus** uhradí

**I. splátku: 150,- € do 31. októbra 2022** na základe vystavenej faktúry,

**II. splátku: 150,- € do 31. marca 2023** na základe vystavenej faktúry.

Kalkulácia výpočtu služieb spojených s nájmom je stanovená na základe kvalifikovaného odhadu.

## **Článok VII. Sankcie**

1. Ak nájomca 1) alebo nájomca 2) neuhradí úhradu za poskytované služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný prenájomcovi zaplatiť **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.

2. V prípade, že nájomca 1) alebo nájomca 2) si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenájomca 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 prenájomca na náhradu škody, ktorej sa môže prenájomca 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 plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

## **Článok VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

### **1. Na strane prenájomca:**

a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II., bod 1 tejto zmluvy 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 vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť,
- e) povinnosť zabezpečovať a dodržiavať v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi, najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a vyhl. č. 121/2012 Z. z. o požiarnej prevencii,
- 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 podobne).
- h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných tabúlí na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza.

3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu.

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 nájomcu.

6. 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. Ak dôjde k prípadu uvedenom v čl. V., bod 3 tejto zmluvy a nájomca s týmto nesúhlasí, je nájomca oprávnený odstúpiť od zmluvy s okamžitou platnosťou.

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. Zmluvné strany sa dohodli, že:

- ak dáva výpoveď z nájmu prenajímateľ, doručuje výpoveď obidvom nájomcom a výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená poslednému nájomcovi,
- výpoveď z nájmu môže dať prenajímateľovi ktorýkoľvek nájomca, pričom doručením výpovede prenajímateľovi nastávajú účinky plynutia výpovednej doby aj voči druhému nájomcovi (sú zaviazaní spoločne a nerozdielne) a uplynutím výpovednej doby skončí nájom aj druhému nájomcovi, pokiaľ sa s prenajímateľom nájomcovia nedohodnú inak (uzatvorením dodatku k zmluve),
- skončiť nájom písomnou dohodou je možné len vtedy, ak sa na tom dohodnú všetci, t. j. prenajímateľ a obidvaja nájomcovia.

7. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak ktorýkoľvek nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní nedošlo k náprave. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcom. 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 nájomcom a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné. Odstúpenie od zmluvy doručuje prenajímateľ obidvom nájomcom.

8. Nájomcovia sú povinní platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom až do doby odovzdania (vrátenia) predmetu nájmu prenajímateľovi.

## **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadov uvedených v čl. V, bod 3 tejto zmluvy.

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 štyroch exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ, po 1 vyhotovení nájomcovia a 1 bude odoslaná zriaďovateľovi – Žilinský samosprávny kraj.

4. Zmluva bola uzatvorená na základe udeleného súhlasu odboru školstva a športu ŽSK č. 06654/2022/OSMaI-2 zo dňa 21.07.2022.

5. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa.

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.

V Žiline, dňa 09.09.2022

**Za prenajímateľa:**  
**Hotelová akadémia**

Hlinská 31  
010 01 ŽILINA

.....  
Ing. Helena Milčevová  
riaditeľka školy

**Za nájomcu:**

.....  
Ivan Kodaj

**IVAN KODAJ - AUTOŠKOLA**  
Platanová 13, 010 07 ŽILINA  
tel.: 0905 632333 mobil: 0905 345 757  
IČO: 1022453069

.....  
Jaroslav Paulus

**AUTOŠKOLA JAROSLAV PAULUS**  
Dadanova 15 ①  
010 15 ŽILINA  
IČO: 10982515, DIČ: 1022909679  
tel.: 0905 602 606

Prílohy:

Príloha č.1 - Výpis zo živnostenského registra