

**ZÁMER a podmienky obchodnej verejnej súťaže č. 01/2025/SOŠ PaS o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov vyhlásená v zmysle ust. § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník)**

**I. Identifikácia vyhlasovateľa**

Názov: **Stredná odborná škola podnikania a služieb**

Sídlo: Hlavná 2, 010 09 Žilina - Bytčica

IČO: 00893544

DIČ: 2020678176

Štatutárny orgán : Mgr. Mária Patylová

Kontaktná osoba: Mgr. Mária Patylová

Tel : kontakt : 0948068361

e-mailová adresa : [maria.patylova@sospas.sk](mailto:maria.patylova@sospas.sk)

Ako vyhlasovateľ Obchodnej verejnej súťaže vyhlasuje podľa § 281 až 288 zák. č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) **obchodnú verejnú súťaž o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy na prenájom nebytových priestorov** v súlade s § 9a ods. 9 v spojení s § 9a ods. 1 písm. a) Zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. Čl. 25 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja (ďalej len „Zásady“) a súčasne zverejňuje zámer prenajať časť svojho dočasne prebytočného majetku formou obchodnej verejnej súťaže.

**II. Predmet obchodnej verejnej súťaže**

1. Predmetom súťaže je prenechanie majetku do užívania na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov:

**Nebytové priestory s celkovou výmerou 745,94 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa v stavbe so súp č. 451, ktorá je postavená na pozemku parc. č. 340/2, zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Žilina, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Bytčica na liste vlastníctva č. 806, a to:

- **miestnosť č. 401 – ID 8550** – s výmerou 17,98 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 402 – ID 8551** – s výmerou 54,56 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 403 – ID 8552** - s výmerou 54,56 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 404 – ID 8553** - s výmerou 54,56 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 405 – ID 8554** – s výmerou 54,56 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 406 – ID 8555** – s výmerou 35,96 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 407 - ID 8538** – s výmerou 7,25 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 408 – ID 8539** – s výmerou 6,09 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 409 – ID 8540** – s výmerou 21,40 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 410 – ID 8541** – s výmerou 20,01 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 411 – ID 50807** – s výmerou 26,86 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 412 – ID 8542** – s výmerou 45,60 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 412/A- ID 8544** – s výmerou 37,59 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 413 – ID 8543** – s výmerou 50,82 m<sup>2</sup>
- **miestnosť č. 415 – ID 8545** – s výmerou 18,80 m<sup>2</sup>

- miestnosť č. 416 – ID 8546 – s výmerou 38,18 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 418 – ID 8547 – s výmerou 49,72 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 419 – ID 8549 - s výmerou 9,80 m<sup>2</sup>
  - chodba č. 1 ID 8537 – s výmerou 35,64 m<sup>2</sup>
  - chodba č. 2 – ID 8548 – s výmerou 43,87 m<sup>2</sup>
  - schodište 3. poschodie – ID 8536 – s výmerou 13,17 m<sup>2</sup>
  - chodba k schodišťu 3. poschodie – ID 8535 s výmerou 7,54 m<sup>2</sup>
  - schodište 2. poschodie – ID 8515 – s výmerou 13,17 m<sup>2</sup>
  - chodba k schodišťu 2. poschodie – ID 8516 – s výmerou 7,54 m<sup>2</sup>
  - schodište 1. poschodie - ID 8489 – s výmerou 13,7 m<sup>2</sup>
  - chodba k schodišťu 1. poschodie - ID 8488 – s výmerou 7,54 m<sup>2</sup>
2. Nebytové priestory ponúkané na prenájom sú v správe Strednej odbornej školy podnikania a služieb v Žiline - Bytčici, ktorej zriaďovateľom je Žilinský samosprávny kraj. Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže umožní uchádzačovi, aby si predmetné nebytové priestory prezrel pred prihlásením do obchodnej verejnej súťaže. Termín obhliadky si môžu uchádzači dohodnúť tiež telefonicky s kontaktnou osobou vyhlasovateľa, tel: 0948068361 najskôr do troch dní, po nahlásení záujmu.

Bližšie informácie na e-mail: [maria.patylova@sospas.sk](mailto:maria.patylova@sospas.sk).

### 3. Účel nájmu:

Užívanie predmetu nájmu za účelom realizovania výchovnovzdelávacieho procesu.

### 4. Doba nájmu:

Doba určitá, od **1.8.2025 do 31. 07. 2028**.

### 5. Výška nájmu:

Nájomné bude určené v zmysle výsledku súťaže, pričom minimálna výška nájomného vyhlasovateľom je určená na **52,80 €/m<sup>2</sup>/rok, čo činí 39 385,63 €** (tridsaťdeväťtisícristoosemdesiatpäť, 63/100) ročne za celý predmet nájmu.

**V cene nájomného nie sú zahrnuté služby spojené s nájomom.**

## III. Podmienky súťaže

1. **Súťaže sa môžu zúčastniť:** škola a školské zariadenie, resp. zriaďovateľ školy a školského zariadenia (fyzická alebo právnická osoba), ktoré sú oprávnené uskutočňovať výchovu a vzdelávanie a sú v zozname škôl a školských zariadení Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. **Spôsob a termín doručenia súťažných návrhov:**  
Zaujímavcovia môžu predložiť svoje súťažné návrhy osobne alebo poštou v uzatvorenej obálke s označením „**OVS č. 01/2025/SOŠ PaS – NEOTVÁRAŤ**“ na adresu: **Stredná odborná škola podnikania a služieb**, Hlavná 2, 010 09 Žilina - Bytčica alebo osobne na sekretariát SOŠ PaS, Hlavná 2, 010 09 Žilina - Bytčica najneskôr **do 17. 6. 2025 do 14.<sup>00</sup> hod** (lehota na doručenie ponúk predkladaných osobne alebo poštou na adresu vyhlasovateľa sa považuje za dodržanú, ak

ponuka bola doručená na sekretariát vyhlasovateľa do dátumu a hodiny ukončenia podávania návrhov, t. j. najneskôr **do 17. 6. 2025 do 14.<sup>00</sup> hod.** Ponuka a návrh zmluvy musí byť vypracovaný v slovenskom jazyku.

### 3. Súťažný návrh musí okrem iného obsahovať najmä:

#### a) Identifikačné údaje záujemcu:

**Pri FO :** meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého bydliska,

**Pri FO – podnikateľovi:** meno, priezvisko, obchodný názov, miesto podnikania, IČO, DIČ, IČ DPH (ak je pridelené )

**Pri PO:** obchodné meno, právnu formu , sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH ( ak je pridelené) , doklad o ustanovení štatutárneho zástupcu konať za PO

- ak nie je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri: overenú kópiu zakladateľskej listiny alebo spoločenskej zmluvy
  - stanovy (resp. štatút) ak právnická osoba je povinná tieto stanovy (štatút) mať na základe osobitného zákona,
- b) **označenie kontaktnej osoby** záujemcu, tel. kontakt, e-mailová adresa, na ktorú mu bude vyhlasovateľom oznámený výsledok obchodnej verejnej súťaže,
- c ) **navrhnutú výšku nájomného za predmet súťaže:** celková výška nájomného za 1m<sup>2</sup>/rok, pričom minimálna výška nájomného vyhlasovateľom je určená na **52,80 €/m<sup>2</sup>/rok**,
- d) **účel nájmu:** užívanie predmetu nájmu za účelom realizovania výchovnovzdelávacieho procesu,
- e) vyplnený a podpísaný návrh zmluvy v písomnej forme, ktorá tvorí prílohu týchto podmienok OVS,
- f) **písomné čestné prehlásenie záujemcu:**
- že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže,
  - že si predmet nájmu, ktorý je predmetom obchodnej verejnej súťaže prezrel, oboznámil sa s jeho technickým stavom a v prípade, že sa stane víťazom obchodnej verejnej súťaže ho prevezme v stave, v akom sa nachádzal v čase jeho osobnej prehliadky,
  - ak je záujemca fyzickou osobou – návrh musí obsahovať písomný súhlas záujemcu pre vyhlasovateľa a ŽSK ako vlastníka majetku so spracovaním osobných údajov uvedených v prihláške do obchodnej verejnej súťaže, vrátane príloh pre účely prerokovania návrhu na nájom komisii vyhlasovateľa a následne uzatvorenia a schválenia nájomnej zmluvy za podmienok ustanovených v zákone č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov vrátane vyhlásenia, že tento súhlas so sprostredkovaním osobných údajov je platný počas doby platnosti nájomnej zmluvy až do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe platnosti nájomnej zmluvy a uplynutí archivačnej doby,
  - že nie je dlžníkom v konkurznom, exekučnom konaní a nie je dlžníkom v omeškaní vo vzťahu k vyhlasovateľovi alebo zriaďovateľovi vyhlasovateľa.

*Čestné prehlásenia môžu byť uvedené priamo v písomnom návrhu (ponuke) alebo môžu tvoriť samostatnú prílohu podaného návrhu (ponuky).*

### 4. Zásady obsahu zmluvy, na ktorom vyhlasovateľ trvá:

Typ zmluvy: Nájomná 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 ( ďalej len „zmluva“).

Vyhlasovateľ trvá na obsahu zmluvy, ktorej vzor je v prílohe tejto obchodnej verejnej súťaže a vyhradzuje si právo návrh zmluvy meniť alebo doplniť na základe výsledku tejto obchodnej súťaže.

#### 5. Vyhodnotenie ponúk a oznámenie výsledku:

- a) vyhodnotenie predložených ponúk sa vykoná v priestoroch SOŠ PaS na prízemí v riaditeľni školy **dňa 18. 6. 2025 o 10.00 hod**
- b) vyhlasovateľ (štatutár organizácie) zriadi na účel vyhodnotenia ponúk uchádzačov najmenej trojčlennú komisiu (komisia je spôsobilá vyhodnocovať predložené ponuky, ak je súčasne prítomná nadpolovičná väčšina všetkých jej členov, najmenej však traja členovia. Na platné rozhodnutie komisie je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných členov komisie),
- c) zo zasadnutia komisie sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu všetci členovia komisie (prípadný dôvod nepodpísania zápisnice sa v zápisnici poznamená),
- d) **každý záujemca má právo zúčastniť sa na otváraní obálok**
- e) vyhlasovateľ vyberie najvhodnejší z predložených návrhov a oznámi jeho prijatie vybranému uchádzačovi v lehote do 10 dní od vyhodnotenia súťaže a neúspešným uchádzačom doručí v tejto lehote oznámenie o odmietnutí ich návrhov. Oznámenie podľa predchádzajúcej vety doručuje vyhlasovateľ elektronickou formou na e-mailovú adresu účastníka, ak ju má zriadenú, inak poštou.

#### 6. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:

- a) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť podľa § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník,
- b) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy (§287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník) a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
- c) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť záujemcu v prípade, ak tento je alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. Žilinského samosprávneho kraja, ako zriaďovateľa vyhlasovateľa,
- d) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- e) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo akceptovať aj ponuku záujemcu, ktorá obsahuje zrejmé nesprávnosti alebo ak prílohy obsahujú iba formálne nedostatky, pokiaľ tieto nemenia samotný obsah súťažného návrhu v časti ponúkanej výšky nájomného (ďalej len nedostatky), ak uchádzač bez zbytočného odkladu od doručenia oznámenia týchto nedostatkov ohlasovateľom tieto nedostatky odstráni vo vyhlasovateľom stanovenej lehote,
- f) vyhlasovateľ neuhrádza záujemcom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
- g) lehota na uzatvorenie zmluvy o nájme s vybratým účastníkom je 30 dní od oznámenia o vybratí jeho súťažného návrhu,
- h) v prípade, že so záujemcom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva o nájme z dôvodov na strane záujemcu, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu so záujemcom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí. Vyhlasovateľ je oprávnený rokovať o uzatvorení zmluvy o nájme aj v prípadoch, ak z akýchkoľvek dôvodov vybraný účastník neuzavrie nájomnú zmluvu v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže,
- i) v prípade, že záujemca víťazného návrhu, ktorý je jediným záujemcom tejto OVS z akýchkoľvek dôvodov neuzavrie zmluvu o nájme v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže, je vyhlasovateľ oprávnený vyhlásiť novú OVS na predmet nájmu a rokovať o uzatvorení zmluvy o nájme so záujemcom víťazného návrhu tejto novej vyhlásenej OVS,

- j) víťazný záujemca (s ktorým vyhlasovateľ uzavrie zmluvu o nájme) môže vykonať stavebné úpravy alebo akéhokoľvek iné zhodnotenie predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase vyhlasovateľa na vlastné náklady a nebezpečenstvo,
- k) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo každoročne jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) vo výške zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok, na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR.

**7. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy o nájme:**

- a) návrh predložený záujemcom sa zahrnie do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam,
- b) kritériom pre vyhodnotenie súťažných návrhov bude najvyššia ponúknutá cena nájomného €/lm<sup>2</sup>/rok a súlad s požadovaným účelom nájmu,
- c) v prípade rovnosti ponúkaných cien vyhlasovateľ písomne osloví navrhovateľov s najvyššou ponúknutou cenou, aby títo zvýšili ponúkanú cenu inak odmietne všetky návrhy.

- 8.** V prípade potreby objasniť údaje uvedené v týchto podmienkach súťaže, môže záujemca požiadať o ich vysvetlenie priamo u kontaktnej osoby vyhlasovateľa: Mgr. Márie Patylovej, e-mail: [maria.patylova@sospas.sk](mailto:maria.patylova@sospas.sk)

V Žiline – Bytčici dňa .....

Za vyhlasovateľa:

Mgr. Mária Patylová v. r.  
riaditeľka školy

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 9/2025/SOŠ PaS**  
(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:**

|                                 |                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Prenajímateľ:                   | Stredná odborná škola podnikania a služieb              |
| Sídlo:                          | Hlavná 2, 010 09 Žilina Bytčica                         |
| Štat. orgán:                    | Mgr. Mária Patylová, riaditeľka školy                   |
| IČO:                            | 00893544                                                |
| DIČ:                            | 2020678176                                              |
| Bankové spojenie:               | Štátna pokladnica                                       |
| IBAN :                          | SK17 8180 0000 0070 0071 4718                           |
| Zriaďovateľ a vlastník majetku: | Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina |

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Vyplní uchádzač

(ďalej len „nájomca“)

**Článok I.**  
**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ hospodári ako správca s majetkom Žilinského samosprávneho kraja (ďalej len „ŽSK“), ktorý je vlastníkom nehnuteľnosti:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| budova:                 | Škola    |
| ID budovy:              | 4243     |
| súpisné číslo:          | 451      |
| adresa:                 | Hlavná 2 |
| parcela číslo:          | 340/2    |
| ID parcely:             | 1716     |
| katastrálne územie:     | Bytčica  |
| obec:                   | Bytčica  |
| okres:                  | Žilina   |
| list vlastníctva číslo: | 806      |

2. Prenajímateľ je správcom majetku uvedeného v odseku 1. tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK, je oprávnený ho (alebo jeho časť) prenechať do nájmu so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka).

## **Článok II.**

### **Predmet a účel nájmu**

Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku:

- miestnosť č. 401 – ID 8550 – s výmerou 17,98 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 402 – ID 8551 – s výmerou 54,56 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 403 – ID 8552 - s výmerou 54,56 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 404 – ID 8553 - s výmerou 54,56m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 405 – ID 8554 – s výmerou 54,56 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 406 – ID 8555 – s výmerou 35,96 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 407 - ID 8538 – s výmerou 7,25 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 408 – ID 8539 – s výmerou 6,09 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 409 – ID 8540 – s výmerou 21,40 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 410 – ID 8541 – s výmerou 20,01 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 411 – ID 50807 – s výmerou 26,86 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 412 – ID 8542 – s výmerou 45,60m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 412/A- ID 8544 – s výmerou 37,59 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 413 – ID 8543 – s výmerou 50,82 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 415 – ID 8545 – s výmerou 18,80 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 416 – ID 8546 – s výmerou 38,18 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 418 – ID 8547 – s výmerou 49,72 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č. 419 – ID 8549 - s výmerou 9,80 m<sup>2</sup>
  - chodba č. 1 ID 8537 – s výmerou 35,64 m<sup>2</sup>
  - chodba č. 2 – ID 8548 – s výmerou 43,87 m<sup>2</sup>
  - schodište 3. poschodie –ID 8536 – s výmerou 13,17 m<sup>2</sup>
  - chodba k schodišťu 3. poschodie – ID č. 8535 s výmerou 7,54 m<sup>2</sup>
  - schodište 2. poschodie – ID 8515 – s výmerou 13,17 m<sup>2</sup>
  - chodba k schodišťu 2. poschodie – ID 8516 – s výmerou 7,54 m<sup>2</sup>
  - schodište 1. poschodie - ID 8489 – s výmerou 13,7 m<sup>2</sup>
  - chodba k schodišťu 1. poschodie - ID 8488 – s výmerou 7,54 m<sup>2</sup>
1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom realizovania výchovno-vzdelávacieho procesu.
  2. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je **745,94 m<sup>2</sup>** a je vyznačená v nákrese nebytových priestorov, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
  3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou OVS na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer OVS prenajímateľ evidoval pod číslom.01/2025/SOŠ PaS a bol zverejnený v dobe **od 3. 6. 2025 do 17. 6. 2025**.
  4. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca začne predmet nájmu v odseku 1. tohto článku využívať na dohodnutý účel, t. j. zabezpečenie výchovno–vzdelávacieho procesu najneskôr od 1.9.2025. Predmet nájmu musí byť pritom nájomcom užívaný na účel dohodnutý v odseku 1 tohto článku počas celej zvyšnej doby trvania nájmu.

### Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1.8.2025 do 31.7.2028**.

### Článok IV. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu najneskôr v deň začatia plynutia doby nájmu, a to v čase, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú. Pokiaľ deň začatia plynutia doby nájmu pripadne na deň pracovného pokoja a pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, tak uvedené sa primerane použije na najbližší pracovný deň. Pri odovzdaní nebytových priestorov zmluvné strany podpíšu odovzdávací a preberací protokol. V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že v prípade predmetu nájmu, ktorý užíval identický nájomca doteraz, sa už považuje za riadne odovzdaný prenájomcom a prevzatý nájomcom a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť preberací a odovzdávací protokol.
2. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenájomateľovi predmet nájmu s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou. Pokiaľ deň odovzdania predmetu nájmu pripadne na deň pracovného pokoja a pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, tak uvedené sa primerane použije na najbližší pracovný deň. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia prenájomateľom.
3. Ak došlo k poškodeniu, zničeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu nájmu, nájomca je povinný uhradiť prenájomateľovi škodu, ktorá na veci vznikla. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie prenajatej veci, alebo ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup. V prípade, že v posledný deň doby nájmu nájomca predmet nájmu nevypracie a k dátumu skončenia doby nájmu ho neodovzdá prenájomateľovi, zmluvné strany sa dohodli, že vypratanie priestorov môže vykonať prenájomateľ, a to na náklady nájomcu. V takom prípade nenesie prenájomateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na veciach, ktoré boli vynesené. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

### Článok V. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenájomateľovi dohodnuté nájomné: ...../m<sup>2</sup>/rok. Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. II. predstavuje ..... € (slovom.....).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške: ..... € (slovom: .....) vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenájomateľa IBAN: SK17 8180 0000 0070 0071 4718 vedený v Štátnej pokladnici.
3. Vo výške nájomného **nie sú** zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
4. V prípade, že nájomné zanikne v priebehu kalendárneho mesiaca, má prenájomateľ nárok na jeho zaplatenie v plnej výške

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné sa každoročne upraví o sumu zodpovedajúcu výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenej v percentách meranej Štatistickým úradom SR s účinnosťou od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Štatistický úrad SR zverejnil mieru inflácie. Základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je nájomné platené za predchádzajúci kalendárny rok, bez ohľadu na zľavy nájomného alebo právo nájomcu na neplatenie nájomného. Danú úpravu prenajímateľ vykoná k mesiacu marec príslušného kalendárneho roka na základe predchádzajúceho jednostranného písomného úkonu, ktorý bude doručený do sídla nájomcu.
6. Pre vylúčenie pochybností môže byť v dôsledku indexácie podľa ods. 5 tohto článku nájomné len zvýšené, nikdy nie znížené.
7. Takto upravená cena nájmu je záväzná pre nájomcu od marca do konca februára nasledujúceho kalendárneho roka. Pre zmenu výšky nájomného nie je potrebný osobitný súhlas strán, keďže takýto súhlas už je vyjadrený v tejto zmluve.

## Čl. VI.

### Technické zhodnotenie predmetu zmluvy

1. Technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomca vykoná vo vlastnom mene a na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že odsúhlasené stavebné úpravy vykoná za dodržania všetkých platných právnych predpisov a právoplatných povolení, ktoré mu boli resp. budú vydané.
2. Zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť vykonanie rekonštrukcie, resp. nedať súhlas so zmenou predmetu, napr. ak by v prípade uskutočnenia navrhovanej zmeny na predmete nájmu hrozilo, že sa zníži hodnota stavby alebo by bola ohrozená jej statika.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu, nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na zhodnotenie predmetu nájmu teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa úpravami zvýšila hodnota prenajatej veci, okrem prípadu, ak by došlo k predčasnému skončeniu nájmu z dôvodu porušenia povinností na strane prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby užívania, pokiaľ sa nedohodnú písomne inak, technické zhodnotenie (stavebné úpravy predmetu zmluvy) hradené nájomcom bude odpisovať nájomca v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, pričom prenajímateľ prehlasuje, že o tieto výdavky nezvýši vstupnú cenu predmetu zmluvy pre účely odpisovania.

## 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, a to za dodávku **tepelnej energie** podľa prepočtu fakturovaných nákladov zo strany dodávateľa na 1 m<sup>2</sup> prenajatých priestorov na základe faktúry od dodávateľa plynu, a to **mesačne** tak, že splatnosť každej faktúry je do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. 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 na vlastnom merači elektriny a faktúra od dodávateľa elektrickej energie, a to **mesačne** tak, že splatnosť každej faktúry je do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za odobratú dodávku **vody** bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, ktorej podkladom bude prepočet spotreby vody v budove školy na počet osôb a faktúra od dodávateľa vôd, a to **štvrt'ročne** tak, že splatnosť každej faktúry je do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom, t. j. úhradu energií podľa odseku 1, 2 a 3 bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi príkazom z účtu nájomcu, a to do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na bankový účet IBAN: SK12 8180 0000 0070 0048 0456, VS: podľa čísla faktúry vedený v Štátnej pokladnici.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi poplatok za:
6. **odvoz odpadu** - z ročného výmeru – prepočtom na počet osôb  
**vývoz septiku** – prepočtom na počet osôb

### **Článok VIII.** **Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného to zmluvy alebo s úhradou platby za služby spojené s nájmom podľa Čl. VII. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku nezaplateného mesačného nájomného. Zmluvná pokuta je splatná k 15. dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k omeškaniu. 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 nie je dotknutá ani povinnosť nájomcu platiť úrok z omeškania.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa Čl. V. tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa Čl. VII. tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k vyprataniu predmetu nájmu podľa Čl. IV. tejto zmluvy, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 000 € do 15 dní od skončenia nájmu na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nie sú dotknuté ustanovenia o vyprataní predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy.
4. Zodpovednosť za prípadné škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, 1 a 2. hlavy Občianskeho zákonníka.

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

#### **1. Na strane prenajímateľa:**

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku II. na užívanie na dojednaný účel,
- b) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
- c) povinnosť uskutočňovať opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia nebytových priestorov tak, aby sa neznižovala ich hodnota, funkčnosť a estetický vzhľad a to bez zbytočného odkladu po tom, ako potreba takej opravy, výmeny a údržby vznikne s výnimkou drobných opráv, ak nie je v zmluve dohodnuté inak,

- d) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- e) právo vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- f) 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 zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu (bežné opravy, bežné údržby) a udržiavať čistotu, vrátane umývania schodiska každý deň po 8:00 h., odhŕňanie snehu v zimných mesiacoch; nájomca je povinný zabezpečiť si upratovanie prenajatých priestorov vo vlastnej réžii,
- e) povinnosť spolupodieľať sa na úhradách za odvoz komunálneho odpadu a vývoz septiku,
- 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, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- g) povinnosť v prenajatom priestore na vlastné náklady zabezpečovať pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z., vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. a platných STN noriem (elektrorevízie elektrických rozvodov a pod.). Splnenie tejto povinnosti je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi ihneď po ich vykonaní, a to predložením fotokópie dokladu o ich vykonaní; a zabezpečiť pravidelné revízie zariadení, ktoré si inštaluje do prenajatých priestorov.
- h) 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 a na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany, za vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a za vykonávanie požiarnych prehliadok;
- i) povinnosť podieľať sa v zmysle čl. IX. ods. 2 písm. e.) na platbách za odvoz odpadu a zabezpečiť, aby nedochádzalo k preplneniu zberných nádob a následne k znečisteniu okolitého prostredia.
- j) 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.),
- k) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom školy,
- l) nájomca je oprávnený umiestňovať na objekt, kde sa predmet nájmu nachádza nápisy označujúce jeho školu,
- m) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,

- n) nájomca bude mať zabezpečený príchod do budovy školy bočným vchodom,
  - o) povinnosť informovať prenajímateľa o prípadnej prítomnosti ďalších osôb v objekte (podujatia a iné hromadné spoločenské aktivity a viesť o tom evidenciu),
  - p) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v/na predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby, činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb združujúcich sa v predmete nájmu,
  - r) nájomca organizáciu vyučovania prispôsobí prenajímateľovi.
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 zaviazal uhradiť tieto náklady.
  4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu, okrem prípadov predčasného skončenia nájmu zo strany nájomcu, nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na zhodnotenie predmetu nájmu, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa úpravami zvýšila hodnota prenajatej veci, okrem prípadu, ak by došlo k predčasnemu skončeniu nájmu z dôvodu porušenia povinností na strane prenajímateľa.
  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.
  8. Nájomca a žiaci nájomcu sú oprávnení zdržiavať sa iba v prenajatých priestoroch, nájomca nie je oprávnený využívať ostatné priestory bezprostredne susediace s prenajatým priestorom s výnimkou školského bufetu a výdajnej školskej jedálne.
  9. Nájomca berie na vedomie, že mu prenajímateľ môže poskytnúť na prenájom 2 parkovacie miesta v areáli školy, čo bude predmetom samostatnej nájomnej zmluvy.
  10. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené jeho zamestnancami alebo žiakmi alebo dodávateľmi alebo inými tretími osobami nachádzajúcimi sa v predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, ktoré škody vzniknú v predmete nájmu alebo na predmete nájmu.
  11. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch predmetu nájmu.

## **Článok X.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku III tejto zmluvy, použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú.
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.

## **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom doby nájmu uvedenej v Čl. III. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
2. Ak táto zmluva neustanovuje inak, akékoľvek zmeny a/alebo dodatky zmluvy sa môžu vykonať iba na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s ňou, ktoré medzi účastníkmi zmluvy vzniknú sa budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, budú spory rozhodované podľa platných predpisov SR a na príslušnom súde Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, zmluvná voľnosť Zmluvných strán nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné, zmluvu si prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli, zmluva nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží jeden (1) rovnopis a nájomca jeden (1) rovnopis.
7. Osobné údaje uvedené v tejto zmluve sú spracúvané, archivované a likvidované v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a nariadenia EP a Rady (EÚ) č. 2016/679 (Nariadenie GDPR). ŽSK spracúva poskytnuté údaje v súlade so Zásadami spracúvania osobných údajov fyzických osôb v Žilinskom samosprávnom kraji., ktoré je možné nájsť na webovom sídle ŽSK  
<http://www.zilinskazupa.sk/sk/zasady-spracuvania-osobnych-udajov-fyzickych-osob-zilinskom-samospravnom-kraji/>
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
  - a) Príloha č. 1 Náskres nebytových priestorov
  - b) Príloha č. 2 Protokol o odovzdaní a prevzatí

V Žiline dňa:

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

.....

.....