

## N Á J O M N Á Z M L U V A č. 4/2015

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov („OZ“) a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a predpisov („ZNNP“) (ďalej len „Zmluva“).

### Článok 1 ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola technická  
sídlo: Družstevná 1737, 066 01 Humenné  
IČO: 37942484  
zastúpené: Ing. Stanislav Onderišin, riaditeľ školy  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Silvia Regulová  
Laborecká 1866/28  
066 01 Humenné  
IČO: 47356928  
DIČ: 1086316946  
zapísaná v: Živnostenskom registri Obvodného úradu Humenné pod číslom 720-19677  
bankové spojenie: 5046509390/0900, IBAN: SK810900000005046509390  
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „Zmluvné strany“ alebo každý samostatne ako „Zmluvná strana“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších právnych predpisov a relevantných ustanovení OZ v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení túto zmluvu.

### Článok 2 Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ – Stredná odborná škola technická so sídlom Družstevná 1737, 066 01 Humenné je správcom nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 2.2 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania nebytový priestor o výmere bufet – predajňa o rozlohe 32 m<sup>2</sup>, skladovací priestor o rozlohe 11,56 m<sup>2</sup>, chodba a sociálne zariadenie 10,57 m<sup>2</sup>, spolu 54,13 m<sup>2</sup> („Nebytový priestor“ alebo „Predmet nájmu“). Nebytový priestor sa

nachádza v stavbe postavenej na pozemku parcelným číslom **3297**, súpisné číslo: **1474**, Okres: **Humenné**, Obec: **Humenné**, katastrálne územie: **Humenné**, evidovanej na liste vlastníctva č. **8361**. Predmetom nájmu nie je žiadny hnuteľný majetok.

- 2.3 Vzhľadom k tomu, že budova školy je mimo centra mesta Humenné a v jej blízkosti sa nenachádzajú nákupné strediská, obchody alebo iné možnosti poskytovania občerstvenia, predmet nájmu podľa bodu 2.2. tejto Zmluvy sa prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania za účelom **prevádzkovania školského bufetu**.
- 2.4 Nájomca sa pri prevádzkovaní bufetu zaväzuje dodržiavať nasledovnú otváraciu dobu:  
**pondelok až piatok, od 7.00 hod. do 14.00 hod. v období školského vyučovania, alebo počas trvania spoločenských, kultúrnych a športových akcií usporiadaných v priestoroch školy** (imatrikulačný večierok, triedne večierky, športové podujatia – volejbalové, basketbalové a pod.)
- 2.5 Zmeniť spôsob a účel nájmu je možné iba obojstranne odsúhlasenou písomnou dohodou Zmluvných strán, a to formou písomného a očíslovaného dodatku k tejto Zmluve, ktorý musí byť schválený PSK, ako vlastníkom Predmetu nájmu.

### **Článok 3 Doba nájmu**

- 3.1 Zmluvný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od **01.12.2015**.
- 3.2 Výpovedná lehota tejto nájomnej zmluvy je troj (3) mesačná.
- 3.3 Túto Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zo Zmluvných strán bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov písomnou formou, pričom dohodnutá troj (3) mesačná výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 3.4 Zmluvu je možné ukončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu.

### **Článok 4 Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom**

- 4.1 Výška nájomného a úhrady služieb spojených s nájmom je určená v zmysle ust. § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 4.2 Nájomné za užívanie Predmetu nájmu podľa čl. 2 ods. 2.2 Zmluvy je 26,- €/m<sup>2</sup>/rok, skladovací priestor 17,- €/m<sup>2</sup>/rok, chodba + sociálne zariadenie 7,- € / m<sup>2</sup> za rok (rozumie sa školský rok t.j. 10 mesiacov školského vyučovania).
- 4.3 Výška nájomného po prepočítaní výmery Predmetu nájmu podľa čl. 2, ods. 2.2. je:

**26,- € x 32 m<sup>2</sup> t.j. 832,- € za rok /bufet**

**17,- € x 11,56 m<sup>2</sup> t. j. 196,52 € za rok/skladovací priestor**

**7,- € x 10,57 m<sup>2</sup> t. j. 73,99 € za rok/chodba + soc. zariadenie**

**nájom ročne 1 102,51 € :12 mesiacov x 10 mesiacov = 918,76 €**

**nájom mesačne 918,76 € : 10 mesiacov = 91,88 €**

- 4.4 Ohľadom platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:

- a) za vodné a stočné sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne zálohovú platbu vo výške 50,-€/rok, t.j. 5,00 €/mesiac;
  - b) za spotrebu tepla a teplej vody sa nájomca zaväzuje uhrádzať zálohovú platbu vo výške 50,-€/rok, t.j. 5,00 €/mesiac;
  - c) za odvoz odpadu sa zaväzuje nájomca uhrádzať poplatky vo výške 15,-€/rok, t.j. 1,50 €/mesiac;
  - d) za ostatné náklady sa zaväzuje nájomca uhrádzať poplatky vo výške 10,-€/rok, t.j. 1,00 €/mesiac;
  - e) za spotrebovanú elektrickú energiu sa zaväzuje nájomca uhrádzať zálohovú platbu vo výške 70,-€/rok, t.j. 7,00 €/mesiac.
- 4.5 V prípade, ak nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy v súčasnosti neobsahuje elektromer, vodomer alebo akýkoľvek iný merač potrebný na zisťovanie výšky nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, nájomca sa zaväzuje ho bez zbytočného odkladu po uzatvorení tejto Zmluvy zaobstaráť na svoje náklady.
- 4.6 Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie na základe stavu elektromera, ktorý slúži len pre predmet nájmu sa bude robiť vždy k 30.11. daného kalendárneho roka.
- 4.7 Hnuteľný majetok slúžiaci na prevádzku školského bufetu podľa tejto zmluvy si nájomca obstará na vlastné náklady.
- 4.8 Nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne, a to vždy vopred na základe vystavených faktúr vystavených prenajímateľom.
- 4.9 Splatnosť týchto faktúr bude vždy 25. deň mesiaca predchádzajúceho pred začatím nasledujúceho mesiaca.
- 4.10 Faktúry vystavené prenajímateľom za obdobie od 01.12.2015 – 31.12.2015 budú splatné v termíne do pätnástich (15) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
- 4.11 Nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet príjmový prenajímateľa č. SK328180000007000514919, a úhrada za služby poskytované s nájmom bude zo strany prenajímateľa fakturovaná osobitne a bude uhrádzaná na účet výdavkový prenajímateľa č. SK178180000007000514898.
- 4.12 Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany potvrdzujú, že ostatné platobné podmienky stanovené touto zmluvou pre úhradu nájomného nájomcom platia aj pre úhradu služieb poskytovaných s užívaním nájmu.
- 4.13 Úprava platieb za služby spojené s užívaním nájmu sa realizuje na základe skutočných kalkulácií prevádzkových nákladov a úprava nájomného je závislá od miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Nájomné k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. Prvá úprava platieb bude realizovaná v roku 2016, nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
- 4.14 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného alebo platieb za služby poskytované s užívaním nájmu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu úroky z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

- 4.15 Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi do pätnástich (15) dní odo dňa doručenia faktúry uhradí daň z nehnuteľnosti pripadajúcu na Predmet nájmu, ak táto bude od správcu dane požadovaná, a to podľa určenia príslušného správcu dane.
- 4.16 Keďže k sprevádzkovaniu školského bufetu, ktoré je účelom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nevyhnutne potrebné stavebné úpravy Nebytového priestoru tieto Nájomca vykoná na vlastné náklady na základe písomne odsúhlaseného stanoviska prenajímateľa k predloženému návrhu úpravy.

## **Článok 5**

### **Práva a povinnosti Nájomcu**

- 5.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Nebytový priestor v stave, v ktorom sú nevyhnutné stavebné úpravy.
- 5.2 Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi na schválenie dokumentáciu na stavebné úpravy nebytového priestoru za účelom preukázania, že tieto sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.3 Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa. Pokiaľ nájomca zrealizoval stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo žiadať odstránenie týchto úprav a následne uvedenie nebytového priestoru do pôvodného stavu, pričom všetky s tým spojené náklady znáša nájomca.
- 5.4 Všetky dodávky a výkony, ktoré sú nevyhnutné na vybudovanie nebytového priestoru do stavu, v ktorom je možné jeho užívanie na dohodnutý účel, musí nájomca vykonať na vlastné náklady a zodpovednosť. Nájomca nebude požadovať od prenajímateľa žiadnu finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhotovenia, opráv a údržby predmetu nájmu.
- 5.5 Práce na technických zariadeniach (voda, elektroinštalácia, kanalizácia) môže pre nájomcu vykonávať iba oprávnená osoba.
- 5.6 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup na predmet nájmu za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom a v súlade s dohodnutými podmienkami.
- 5.7 Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto Zmluvou.
- 5.8 Nájomca nie je oprávnený prenajať ani dať do výpožičky predmet nájmu, alebo jeho časť tretej osobe /tretím osobám/.
- 5.9 Nájomca zodpovedá za prípadné poškodenie a iné nedostatky, spôsobené mimo rámca obvyklého užívania predmetu nájmu a je povinný ich uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 5.10 Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženie na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predmetných všeobecne záväzných právnych predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 5.11 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

- 5.12 Nájomca sa zaväzuje uzavrieť poistenie zodpovednosti za škodu z prevádzkovej činnosti. Nájomcom dodané aktíva (tovary a majetok, ktoré sám dodal) nie sú kryté poistením zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené na predmet nájmu nájomcom.
- 5.13 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu predmetu nájmu do výšky 330,- € vrátane DPH za jednotlivú vec, prácu alebo výkon tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
- 5.14 Nájomca sa zaväzuje každú zmenu týkajúcu sa peňažného ústavu, čísla bežného účtu, IČO, adresa, nahlásiť prenajímateľovi a opačne prenajímateľ nájomcovi.
- 5.15 Nájomca sa zaväzuje, že v školskom bufete sa nebude predávať alkohol, tabakové výrobky a bezalkoholické nápoje s obsahom chinínu a kofeínu v súlade s relevantnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 5.16 Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu na svoje náklady.

## **Článok 6**

### **Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) identických vyhotoveniach, a to po jednom (1) vyhotovení pre nájomcu a prenajímateľa a po dvoch (2) pre PSK.
- 6.2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky (mimo úpravy nájomného o mieru inflácie) musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do tridsiatich (30) pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 6.3 Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky. Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadi príslušnými ustanoveniami ZNNP a OZ. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsah porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 6.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami alebo osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán a záväzkovo-právnu účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

V Humennom dňa 25.11.2015

V Humennom dňa 25.11.2015

Stredná odborná škola technická  
Družstevná ul. 1737  
066 01 HUMENNÉ

**Silvia Regulová**  
Laborecká 1866/2  
066 01 Humenné  
IČO:47356928 DIČ: 1099

.....  
**Ing. Stanislav Onderišin, riaditeľ školy**

.....  
**Silvia Regulová**

Táto Zmluva bola zverejnená dňa:

15.12.2015

Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňa:

15.11.2015