

# **Zmluva č. 1/2023**

## **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 11 ods. 2 písmeno b) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a § 9 ods. 2. zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení (ďalej aj ako „zmluva“) medzi

prenajímateľom:      **Názov: Gymnázium, Študentská 4, Snina**  
                                 **Sídlo: Študentská 4, 069 01 Snina**  
                                 **V mene ktorého koná: Mgr. Mária Vassová, riaditeľka školy**  
                                 **IČO: 00161179**  
                                 **DIČ: 2020794424, nie je platca DPH**  
                                 **Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, Bratislava**  
                                 **Účet príjmový: SK56 8180 0000 0070 0051 7300**  
                                 **Účet výdavkový: SK32 8180 0000 0070 0051 7247**  
                                 **(ďalej len „prenajímateľ“)**

a

nájomcom:

**Názov: ŽENAJA s.r.o.**  
**Sídlo: Palárikova 1603/2, 069 01 Snina**  
**V mene ktorého koná: Ing. Andrea Žeňuchová, konateľ spoločnosti**  
**IČO: 55 110 614**  
**DIČ: 2121885612**  
**Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.**  
**IBAN: SK 74 7500 0000 0040 3132 0945**  
**Registrácia: Obchodný register Okr. súdu Prešov, odd. Sro, vl.č. 45127/P**  
**(ďalej len „nájomca“)**

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

### **Čl. I**

#### **Predmet zmluvy**

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 3. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.
2. Prenajímateľ je oprávnený správca majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „PSK“) - budovy školy Gymnázia v Snine, na ulici Študentskej č. 4, list vlastníctva č. 1238, súpisné číslo 1441, na parcele registra KNC parcelné číslo 267/3, katastrálne územie Snina (ďalej aj ako „budova školy“),
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa na 1. nadzemnom poschodí budovy školy na ul. Študentská 4, 069 01 Snina, s celkovou výmerou podlahovej plochy 1,00 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „predmet zmluvy“ alebo „predmet nájmu“). Schematický náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu tejto zmluvy. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné priestory - prístupové cesty a chodníky na pozemku, na ktorom sa nachádza budova školy, a to prístup cez vonkajší hlavný vchod na 1. nadzemné podlažie.

## **Čl. II**

### **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca môže užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy iba na nasledovný účel: prevádzkovanie potravinového automatu. Sortiment tovaru predajného automatu bude spĺňať podmienky stanovené v § 7 Vyhlášky č. 75/2023 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenie pre deti a mládež a prostredníctvom predmetného automatu sa nebudú predávať alkoholické nápoje, tabakové výrobky a nápoje s obsahom chinínu a kofeínu.
2. Zmeniť spôsob a účel nájmu je možné obojstranne odsúhlasenou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán, a to formou dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť schválený Úradom Prešovského samosprávneho kraja.

## **Čl. III**

### **Doba trvania nájmu**

1. Doba nájomného vzťahu je stanovená na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## **Čl. IV**

### **Nájomné a úhrada služieb spojených s nájomom**

1. Výška nájomného je v súlade s ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou výškou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších dodatkov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platom znení.
2. Dohodnutá výška nájomného za prenajatý predmet nájmu, uvedený v Článku I je ku dňu podpisu tejto zmluvy **360 €/m<sup>2</sup> za rok**. Prepočítaná mesačná výška nájmu je **90 €/štvrt'rok a 30 €/mesiac**.
3. Uvedené nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenájomateľovi za každý, čo i len začatý mesiac nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.
4. K nájomnému budú fakturované prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru – upratovanie a odvoz odpadu v sume **10,-€/mesiac** a spotreba elektrickej energie, ktorá bude stanovená na základe kalkulácie skutočnej spotreby – odpočtu elektromeru a ceny energie.
5. Zmena výšky ceny prevádzkových nákladov bude nájomcovi oznámená písomne.
6. Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného. Depozit nájomného bude uhradený do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na základe fakturácie prenájomateľa, v prípade že tento nebude uhradený je prenájomateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
7. Úprava výšky platieb za nájom je závislá od miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraviť nájomné na základe písomného oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi v závislosti od úrovne inflácie, a to maximálne jedenkrát ročne. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa preto môže zvýšiť o mieru inflácie v danom kalendárnom roku, vyhlásenej Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho kalendárneho roka.



## Čl. V

### Spôsob úhrady nájomného a prevádzkových nákladov

1. **Nájomné** za prenajatý predmet nájmu sa bude uhrádzať vopred štvrťročne na príjmový účet prenajímateľa č. ú. **SK56 8180 0000 0070 0051 7300** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti prevodným príkazom.
2. Úhradu **prevádzkových nákladov** bude nájomca uhrádzať štvrťročne na výdavkový účet prenajímateľa č. ú. **SK32 8180 0000 0070 0051 7247** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti prevodným príkazom.
3. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platieb vyplývajúcich z tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.

## Čl. VI

### Práva, povinnosti a rozsah užívania

1. Nebytový priestor odovzdá prenajímateľ nájomcovi v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len na účel uvedený v článku I. tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia budovy v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, právnymi normami, ako aj s hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda. Zároveň je povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, aby neobmedzoval a nerušil ďalších užívateľov budovy, a aby neobmedzoval prenajímateľa pri zabezpečovaní prevádzky budovy. Nájomca poskytne prenajímateľovi zoznam ním splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený prenajať, ani dať do výpožičky predmet nájmu, alebo jeho časť tretej osobe.
5. Nájomca zabezpečí na svoje náklady opravy, údržbu a poistenie vlastného majetku používaného v prenajatom priestore. Prenajatý priestor je poistený v rámci celej budovy a budova školy je zabezpečená elektronickým zabezpečovacím zariadením.
6. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
7. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú, a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu, v opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.
8. Prenajímateľ hmotne nezodpovedá za hnuťelný majetok, ktorý do prenajatého priestoru priniesol nájomca.
9. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy priestorov môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
10. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
11. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany



- previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
13. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
  14. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
  15. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním nebytového priestoru, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov.
  16. Prenajímateľ zabezpečí uzamykanie priestorov mimo pracovných hodín. V rámci všeobecného upratovania bude vynášať odpadky z blízkosti automatu.

## Čl. VII

### Spôsoby skončenia nájmu

1. Nájomný vzťah môže skončiť:
  - a) dohodou,
  - b) výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy.
2. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ aj nájomca môže vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu aj bez udania dôvodu - v súlade s §10 zákona č.116/1990 Zb.
4. Výpoveď musí byť písomná. Výpovedná lehota je v dĺžke troch mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade podstatného porušenia nájomnej zmluvy, za čo sa považuje najmä skutočnosť, že nájomca užíva prenajatú vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení zmluvy.

## Čl. VIII

### Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky okrem zmien vykonaných v súlade so zmluvou musia byť vykonané vo forme písomného Dodatku k tejto zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom dojednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle bez tiesne a nevýhodných podmienok.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Po jednom dostanú obidve zo zmluvných strán,

- t.j. nájomca a prenajímateľ a dve vyhotovenia tejto nájomnej zmluvy dostane ÚPSK.
5. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 211/2000Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, najskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

Prílohy:

Výpis z listu vlastníctva č. 1238  
Schematický náčrt predmetu nájmu

V Snine dňa 20.4.2023

V Snine dňa 20.4.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

**GYMNÁZIUM**  
Študentská 4  
049 01 SNINA

Táto zmluva bola zverejnená dňa:  
Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: