

## Zmluva

o nájme nebytových priestorov č. PC/01/2023  
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových  
priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

### Zmluvné strany

#### **PRENAJÍMATEĽ:**

**Stredná priemyselná škola technická, Komenského 5, Bardejov** (ďalej len „SPŠT“)  
**Podnikateľská činnosť**

Sídlo: Komenského 5, 085 42 Bardejov  
Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Bujda, riaditeľ  
IČO: 00161705  
DIČ: 2020508820  
Bankové spojenie : Štátna pokladnica  
IBAN : SK50 8180 0000 0070 0051 3916

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja  
zriadená zriaďovacou listinou č. OŠaTK-2002/3-1 z 1. júla 2002 v znení neskorších  
dodatkov.

Nie je platca DPH.

ďalej len „prenajímateľ“

a

#### **NÁJOMCA:**

Obchodné meno: **AUTOŠKOLA REZÁK s.r.o.**  
Sídlo: Pod Papierňou 1465/33, 085 01 Bardejov  
Štatutárny orgán: Mgr. Pavol Rezák, konateľ  
IČO: 55044239  
DIČ: 2121875547  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN: SK23 0900 0000 0000 8514 3085

Právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka  
číslo: 44943/P.

Nie je platca DPH.

ďalej len „nájomca“

## Článok I

### Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „PSK“) v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ spravujúci majetok PSK v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení (ďalej len „Zásady hospodárenia“) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Školskom internáte, Sv. Jakuba 28, Bardejov ako súčasť Strednej priemyselnej školy technickej, Komenského 5, Bardejov, zapísané na liste vlastníctva č. 2579 v katastrálnom území Bardejov, súp. č. 518, na pozemku registra C KN, parcela č. 1154.
2. Prenajímané priestory sú na prízemí, v časti určenej na podnikanie. Predmetom tejto zmluvy je prenájom miestnosti č. 32 a spoločných priestorov. Predmetom nájmu nie je žiadny hnuiteľný majetok.

Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové priestory takto:

- Miestnosť č. 32 42,16 m<sup>2</sup>
- Podiel na spoločných priestoroch /chodba, WC/ 15,00 m<sup>2</sup>

3. Prenajaté nebytové priestory budú využívané na teoretické vyučovanie autoškoly a to v stredu a vo štvrtok od 14,00 hod. do 19,00 hod.

## Článok II

### Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najskôr od 1.5.2023.

## Článok III

### Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu ukončiť na základe dohody zmluvných strán k dohodnutému dňu, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Vypovedať túto zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca písomne bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade naliehavej potreby školy opätovne užívať prenjaté priestory prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Zmluva v takomto prípade zanikne písomným doručením odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
5. Pri závažnom porušení ustanovenia tejto zmluvy (neplatenie nájmu, hrubé porušenie pokoja a poriadku v prenjatých priestoroch, obmedzenie prenajímateľa pri výkone jeho činností) je možné odstúpiť od tejto zmluvy okamžite. Odstúpenie je účinné dňom doručenia tohto odstúpenia nájomcovi.

## **Článok IV**

### **Nájomné, platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov**

1. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a 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 zmien.
2. Výška nájomného bez platieb za služby, ktoré sú spojené s užívaním majetku (za učebňu a spoločné priestory) je ku dňu podpisu tejto zmluvy 9,71 € / hodina.
3. Platba za režijné náklady – energie je stanovená na základe skutočnosti a smernice o vykonávaní podnikateľskej činnosti a činí 2,41 € / hodina.

Popis položky	Režijné náklady
- teplo	1,70 €/hodina
- elektrická energia	0,45 €/hodina
- voda	0,20 €/hodina
- odpad	0,06 €/hodina

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne na základe indexu rastu cien alebo reálnej kalkulácie upravovať výšku platieb za režijné náklady formou oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi.
5. Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná, budú fakturované nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia faktúry za takéto služby prenajímateľovi.
6. V prípade omeškania s úhradou platby za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

## **Článok V**

### **Platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a režijné náklady na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici SK50 8180 0000 0070 0051 3916.  
Nájomné a režijné náklady budú fakturované mesačne dopredu. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa vystavenia.
2. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej príslušným právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.  
V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi. Doručuje sa na adresu nájomcu: AUTOŠKOLA REZÁK s.r.o., Pod Papiernou 1465/33, 085 01 Bardejov.
3. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť

prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy na nevyžaduje.

## Článok VI

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška ročného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
4. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiaru ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť si BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z.
6. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
7. Nájomca dodržiava zásady hygieny a zodpovedá za dodržiavanie čistoty predmetu nájmu i areálu školy. Náklady na dezinfekciu priestorov si nájomca hradí z vlastných zdrojov.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.
9. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
10. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (chodby, sociálne priestory) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
11. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave, v akom ho prebral na užívanie.
12. Nájomca sa zaväzuje k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, jeho zamestnancov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatom priestore so súhlasom nájomcu.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom ani osobami, ktoré budú predmet nájmu užívať spolu s nájomcom.
14. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.
15. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu nedôjde k porušeniu zákona NR SR č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa.

16. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
17. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
18. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok a platných STN.

## **Článok VII** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie dohodnutej v čl.VI ods. 3 a oznámenia o zmene režijných nákladov) len formou písomného a očíslovaného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami. Dodatky k zmluve podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení, dve vyhotovenia obdrží Prešovský samosprávny kraj - vlastník majetku a zriaďovateľ prenajímateľa.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove dňa 27.04.2023

V Bardejove dňa 27.04.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Ing. Jaroslav Bujda  
riaditeľ školy  
prenajímateľ

.....  
Mgr. Pavol Rezák  
konateľ  
nájomca

Príloha: Schematický náčrt

Táto zmluva bola zverejnená dňa : 16.5.2023

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa : 17.5.2023

