

## **Zmluva č. 01/07/2023** **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v súlade s ustanovením § 720 Občianskeho zákonníka, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/90 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov tohto zákona a v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

### **Zmluvné strany**

#### **Prenajíateľ:**

**SPOJENÁ ŠKOLA Juraja Henischa, Slovenská 5, Bardejov**

Sídlo: Slovenská 5, 085 01 Bardejov  
Štatutárny orgán: RNDr. Jozef SOBEK, poverený riaditeľ školy  
IČO: 42 035 261  
DIČ: 2022231651  
IČ DPH: SK2022231651  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15  
IBAN : SK36 8180 0000 0070 0051 7466

**ďalej len „prenajíateľ“)**

a

#### **Nájomca:**

**rjeli s.r.o**

Sídlo: J. Grešáka 2745/11, 085 01 Bardejov  
V zastúpení: Róbert Kurty, konateľ  
IČO: 54 616 395  
DIČ: 2121738542  
IČ DPH: SK 2121738542  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Bardejov  
IBAN: SK82 5600 0000 0093 3633 3002  
Firma zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd.: Sro, vložka číslo: 44149/P.

**(ďalej len „nájomca“)**

### **Článok I** **Predmet zmluvy**

- 1.) Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajíateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajíateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 3.) tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajíateľovi nájomné.
- 2.) Prenajíateľ - Spojená škola Juraja Henischa, so sídlom na ulici Slovenská 5, 085 01 Bardejov je správcom nehnuteľnosti a to budovy domova mládeže so súpisným číslom 1521, postavenej na pozemku KNC parcelné číslo 3186/1 evidovaných úradom Bardejov, katastrálnym odborom v katastrálnom území Bardejov na

liste vlastníctva č. 6352, ktorých vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Budova sa nachádza na ulici Slovenskej číslo 5 v Bardejove v areáli školy. Vstup do budovy je so samostatným vchodom a preto prenájom nenarušuje chod školy.

- 3.) Prenajíateľ prenecháva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to nebytové priestory, ostatné priestory a spoločné priestory takto:

<b>Priestor</b>	<b>Plocha v m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>Úhrada v €</b>
kancelária č.400	16,11	28,00	451,08
Ostat. priest. (predsieň, WC, kúpel. balkón)	9,69	12,00	116,28
Chodby, schodišťa	9	12,00	108,00
<b>Spolu:</b>	<b>34,80</b>		<b>675,36</b>

Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani hnuteľného majetku školy.

## **Článok II**

### **Účel nájmu**

- 1.) Nebytové priestory budú využívané na kancelárske účely v zmysle činností vyplývajúcich z Výpisu z Obchodného registra vydaného Okresným súdom v Prešove, vložka č.: 44149/P. Tieto nebytové priestory už aj v minulosti boli využívané na prenájom, pre účely našej školy sú nevyužiteľné a ich prenájom nenaruší výchovno-vzdelávací proces školy.

## **Článok III**

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

- 1.) Nájomné sa určuje podľa §9a ods.9 Zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. Nájomné za priestory uvedené v čl. I je ku dňu podpisu tejto zmluvy dohodnuté takto:

za 1 m<sup>2</sup> priestorov pre kancelárie 28,00 €/rok

za 1 m<sup>2</sup> ostatných a spoloč. priestorov 12,00 €/rok

Ročná úhrada nájomného ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy bude činiť 675,36 € slovom šesťstosemdesiatpäť 36/100 eur.

Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného s DPH, ktoré nájomca musí zaplatiť do 14 dní od účinnosti tejto zmluvy na základe fakturácie prenajíateľa, v prípade, že tento nebude uhradený je prenajíateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Depozit môže použiť prenajíateľ výlučne na nasledovný účel:

- Vykrytie škôd vzniknutých prenajíateľovi počas doby trvania nájmu
- Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenajíateľa vzniknutých počas trvania nájmu.

Prenajíateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 15 dní od protokolárneho odovzdania predmetu

nájmu na účet nájomcu uvedený v Zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Úprava nájomného o mieru kladnej inflácie bude realizovaná v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa preukázateľne doručeného nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Nájomné platné k 31. 12. aktuálneho roka bude s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka zvýšené o mieru inflácie a doúčtované faktúrou. Prvýkrát bude takto výška nájomného upravená od 1.1.2024.

- 2.) Platba za energie a služby spojené s nájmom (režijné náklady) podľa prepočítanej plochy bola stanovená 1 166,88 € bez DPH ročne a nájomca ju bude uhrádzať mesačne vopred podľa bodu 3 tohto článku zmluvy.

Kalkulácia nákladov za prenájom v prepočte na 1 kanceláriu.

	Náklad na mesiac bez DPH	Náklad na rok bez DPH
Spotreba plynu	42,02	504,24
Vodné	3,78	45,36
Stočné	2,63	31,56
El. energia	29,38	352,56
Zrážková voda	0,43	5,16
Čistiace prostriedky – upratovanie spoloč. priestorov	1,00	12,00
Opravy, údržba, služby	12,00	144,00
Odborné prehliadky a skúšky	6,00	72,00
<b>Náklady spolu</b>	<b>97,24 €</b>	<b>1 166,88 €</b>

- 3.) Rekapitulácia:

	Ročne	Mesačne
Nájom (bez DPH)	675,36 €	56,28 €
Energia + režijné nákl. (bez DPH)	1 166,88 €	97,24 €
-----		
Spolu:	1 842,24 €	153,52 €

#### Článok IV

##### Platobné podmienky

Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli, že:

- 1.) Nájomné a platby za energie a režijné náklady sú splatné mesiac vopred k 20. dňu v mesiaci a to na základe zálohovej faktúry v sume 153,52 € bez DPH na účet č.: SK36 8180 0000 0070 0051 7466 Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15.

V prípade prvého platobného obdobia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy vystaví prenajímateľ faktúru do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

- 2.) Finančné čiastky za elektrickú energiu, teplo a vodu sú stanovené na základe cien platných v deň podpísania tejto zmluvy.

- 3.) V prípade zvyšovania cien služieb bude nájomca zvýšenie cien akceptovať po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa o zvýšení cien. Úprava platieb za energie a služby spojené s nájmom bude realizovaná formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.
- 4.) V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a platieb za prevádzkové náklady 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 Doba nájmu**

- 1.) Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

#### **Článok VI Technický stav nebytových priestorov**

Nájomcovi je technický stav prenajímaných nebytových priestorov známy a prenajímateľ mu ich prenajíma v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu odovzdania.

#### **Článok VII Práva a povinnosti nájomcu**

- 1.) Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom na dohodnutý účel nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady upratovanie a bežnú údržbu, teda nie opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napr. zásah do elektrického vedenia, vodoinštalácie alebo vykurovacieho systému. Nie je oprávnený vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prípadne iné závažné zmeny.
- 3.) Nájomca je povinný na vlastné náklady dať urobiť odbornú prehliadku a skúšku elektrických rozvodov v pravidelných termínoch vyplývajúcich zo zákona.
- 4.) Nájomca je oprávnený označiť prevádzkareň (prenajatý priestor) obchodným menom podľa zákona č. 455/1991 Z. z. § 30, ods. 1.
- 5.) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom, Protipožiarne predpisy, poplachové a evakuačné smernice platné pre školu a umožniť vstup do nebytových priestorov prenajímateľovi pri kontrole uvedených smerníc a kontrolným orgánom.
- 6.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.
- 7.) Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa iba priestory uvedené v článku I a môže ich prevádzkovať v nutných prípadoch aj v nočných smenách.
- 8.) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s udržiavaním priestorov podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu (vrátane poškodenia a rozbitia okien) a jeho vnútornom vybavení. Zodpovedá aj za všetky škody, ktoré prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku

- činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v budove za účelom návštevy priestorov užívaných nájomcom. V prípade akýchkoľvek vnútorných stavebných či iných zmien oproti preberaciemu protokolu bez súhlasu prenajímateľa, nájomca je preberaciemu protokolu bez súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný pri ukončení nájmu priestory dať do pôvodného stavu.
- 9.) Nájomca je oprávnený nechať nainštalovať do prenajatých nebytových priestorov samostatnú linku umožňujúcu pripojenie a prevádzku telefónneho a faxovacieho prístroja.
  - 10.) Nájomca nebude v prenajatých nebytových priestoroch využívať rozvod teplej úžitkovej vody v budove prenajímateľa.
  - 11.) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s dodaním tepelnej energie priestorov.
  - 12.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nákladov spojenú s dodaním tepla do prenajatých nebytových priestorov a to v plnej výške uhradiť náklady spojené s vykurovaním prenajatých s vykurovaním prenajatých priestorov.
  - 13.) Nájomca nemôže prenajať nebytové priestory ani ich časť tretej osobe.
  - 14.) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz smetí.
  - 15.) Nájomca umožní vstup oprávneným osobám zastupujúcich prenajímateľa ako aj ďalších kontrolných orgánov doprevádzajúcich prenajímateľa.
  - 16.) Po skončení platnosti zmluvy, a to či už po uplynutí doby alebo na základe výpovede je nájomca povinný uviesť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
  - 17.) Nájomca má právo po písomnom súhlase prenajímateľa vykonať v nebytových priestoroch všetky úpravy, ktoré požaduje ochrana bezpečnosti pri práci pracovníkov firmy a protipožiarna ochrana. Za protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca.
  - 18.) Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa priestory a to schodisko a časť chodby pre vstup a výstup zamestnancov, hostí a materiálové zabezpečenie.
  - 19.) 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.
  - 20.) Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania a o akýchkoľvek zmenách v súvislosti s jeho registráciou v obchodnom registri (zmena v zapisovaných údajoch).
  - 21.) Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
  - 22.) Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci zamestnancov nájomcu ako aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu a v príslušných priestoroch, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. Zákon o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
  - 23.) Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

**Článok č. VIII**  
**Práva a povinnosti prenajímateľa**

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady poistenie budovy proti živelným udalostiam.
- 2.) Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v prevádzky schopnom stave a zabezpečiť ich bežnú údržbu.
- 3.) Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v spôsobilom stave na svoje náklady a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
- 4.) Prenajímateľ zodpovedá a uhradí škody, ktoré prípadne môžu vzniknúť v spoločných priestoroch budovy, resp. na vonkajšej časti budovy v dôsledku činnosti a konania jeho alebo tretích osôb.

**Článok IX**  
**Spôsob skončenia nájmu**

- 1.) Túto zmluvu možno písomne vypovedať bez udania dôvodu v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb.. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2.) Nájom je možné ukončiť aj ak sa obe strany písomne dohodnú na ukončení nájmovej zmluvy.
- 3.) Po neuhradení dvoch mesačných splátok nájomného a režijných nákladov môže prenajímateľ odstúpiť od zmluvy pre podstatné porušenie zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpenia od zmluvy.

**Článok X**  
**Záverečné ustanovenia**

- 1.) Pokiaľ v tejto zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskeho zákonníka v platnom znení a Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 2.) Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať mimo dohodnutých zmien len písomnými dodatkami.
- 3.) Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že o všetkých zmenách oproti tejto zmluve budú včas informovať druhú zmluvnú stranu. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14-tich 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 týkajúceho sa zmluvného vzťahu. V opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.
- 4.) Všetky písomnosti vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú doručované na adresu, ktorú druhá zmluvná strana uviedla v predmetnej zmluve.
- 5.) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom vyhotovení a dve vyhotovenia prípadnú zriaďovateľovi prenajímateľa - Prešovskému samosprávnemu kraju.

- 6.) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z., najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 7.) Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove: 16. 06. 2023

.....  
**RNDr. Jozef SOBEK**  
- poverený riaditeľ školy -

**Prenajímateľ**

.....  
**rjeli s.r.o.**  
Róbert Kurty, konateľ

**Nájomca**

Prílohy: kópia listu vlastníctva - 1x  
kópia katastrálnej mapy - 1x  
schematický náčrt predmetu nájmu - 1x

Táto zmluva bola zverejnená dňa: .....

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: .....