

**Nájomná zmluva č. 1351/VSD/2023**  
**uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

**Čl. I.**  
**Zmluvné strany**

**1.1 Prenajíateľ:**

Obchodné meno: Spojená škola, Jarmočná 108, Stará Ľubovňa  
So sídlom : Jarmočná 108, 064 01 Stará Ľubovňa  
Zastúpený: Mgr. Ján Bondra  
Zástupca na rokovanie vo veciach :  
zmluvných : Mgr. Ján Bondra  
technických :  
IČO : 53265301  
DIČ : 2121317979  
IČ DPH: Nie je platcom DPH  
Bankové spojenie : Štátna pokladnica  
Č. účtu : SK 24 8480 0000 0070 0065 1542  
Zápis v registri:

*(ďalej len „prenajíateľ“)*

**1.2 Nájomca:**

Obchodné meno: Východoslovenská distribučná, a.s.  
So sídlom : Mlynská 31, 042 91 Košice  
Zastúpený: PhDr. Ing. Ján Romaňák, vedúci odboru Prevádzka sietí VN a NN  
Ing. Ing. Dávid Martinko , vedúci technik Prevádzka sietí VN a NN

Zástupca na rokovanie vo veciach

zmluvných : PhDr. Ing. Ján Romaňák, vedúci odboru Prevádzka sietí VN a NN  
technických: Ing. Dávid Martinko , vedúci technik Prevádzka sietí VN a NN  
IČO: 36599361  
IČ DPH : SK2022082997  
DIČ: 2022082997  
Bankové spojenie: Citibank Europe plc, pobočka zahraničnej banky  
číslo účtu: 2008480001/8130  
IBAN: SK83 8130 0000 0020 0848 0001  
BIC : CITI SK BA

*Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sa, Vložka č.: 1411/V.*

*(ďalej len „nájomca“)*

**Čl. II.**  
**Predmet nájmu**

2.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, stavby Objekt teoretického vyučovania, nachádzajúcej sa na ul. Jarmočná 108 v Starej Ľubovni, v katastrálnom území Stará Ľubovňa, obec Stará Ľubovňa, okres Stará Ľubovňa postavenej na pozemku parcela č. KN –C 520, druh

pozemku - zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1108 m<sup>2</sup>, s prideleným súpisným číslom 253, zapísanej na liste vlastníctva č. LV - 2969 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Starej Ľubovni. .

- 2.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Teoretického vyučovania, so spoločným vchodom na druhom nadzemnom podlaží označené ako miestnosť č. 17 o celkovej výmere podlahovej plochy 36 m<sup>2</sup> a na prvom nadzemnom podlaží označené ako „sklad materiálu“ o celkovej výmere 90 m<sup>2</sup>
- 2.3 Nájomca vyhlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že si celkovú výmeru prenajatej podlahovej plochy uvedenej bode 2.2 osobne premeral a riadne skontroloval a súhlasí s touto výmerou.
- 2.4 Nájomca je oprávnený ako súčasť prenajatých nebytových priestorov užívať spoločný vstup do budovy ako aj prislúchajúci komunikačný priestor k prenajatým nebytovým priestorom.
- 2.5 Prenajímateľ prenecháva nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný pri preberaní nebytových priestorov tieto skontrolovať a v prípade zistených závad je povinný vyhotoviť písomný zápis v lehote 7 dní a tento zápis je rovnako povinný doručiť prenajímateľovi.
- 2.6 Nájomca sa zaväzuje, že nebytové priestory odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku. Nájomca nie je zodpovedný za vady, ktoré nevznikli jeho zavinením a jeho činnosťou (napr. stavebné vady, nadmerná vlhkosť, statika, vis maior, a pod.).

### **Čl. III.**

#### **Účel nájmu**

- 3.1 Predmet nájmu uvedený v bode 2.2 tejto zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi výlučne za účelom kancelárskych a skladových priestorov vrátane piatich parkovacích miest .

### **Čl. IV.**

#### **Doba trvania nájmu**

- 4.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na dobu od 1. 12. 2023 do 31.10.2024.
- 4.2 Nájom začína dňom účinnosti tejto zmluvy a to po podpise tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
- 4.3 Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť :
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán a to ku dňu skončenia nájmu uvedenému v dohode,
  - b) pred uplynutím času na ktorý bol dojednaný len z taxatívne uvedených dôvodov podľa § 9 ods.2 a ods.3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov písomnou výpoveďou s udaním dôvodu, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
  - c) zánikom predmetu nájmu,
  - d) uplynutím času na ktorý bol dojednaný,
  - e) z ostatných dôvodov stanovených v právnych predpisoch.
- 4.4 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať s 30-dňovou výpovednou lehotou v prípade, ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a spôsobom zmluvne dohodnutým do termínu uvedeného v bode 5.3 tejto zmluvy. Výpovedná lehota vtedy začína plynúť dňom doručenia výpovede.

**Čl. V.  
Nájomné a spôsob jeho úhrady**

5.1 Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že mesačné nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. II. tejto zmluvy vrátane služieb a médií je vo výške **700,- EUR**.

Rozpis nájomného:

	m <sup>2</sup>	EUR / 1 m <sup>2</sup>	Nájomné celkom v EUR
Kancelárske priestory	36	5,50	198,00
Skladové priestory	90	1,80	162,00
Média ( vodné, stočné, EE. internet)			124,00
Služby ( upratovanie, stráženie, úprava prístupových komunikácií)			180,00
Parkovacie miesta	45	0,80	36,00
Celkom cena s DPH			<b>700,00</b>

- 5.2 Nájomné bude fakturované mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy do 5. pracovného dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné fakturuje. Splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia nájomcovi.
- 5.3 Prenajímateľ zabezpečí, aby ním vystavené faktúry obsahovali všetky potrebné náležitosti v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.  
Prenajímateľ ďalej zabezpečí, aby ním vystavená faktúra obsahovala aj telefonický kontakt na osobu zodpovednú za fakturáciu a číslo zmluvy.
- 5.4. Povinnosť nájomcu zaplatiť nájomné je splnená dňom pripísania platby v prospech účtu prenajímateľa.
- 5.5. V prípade omeškania platby je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,025% z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.

**Čl. VI.  
Služby**

6.1 Nájomca je povinný v zmysle bodu 5.1. tejto zmluvy na základe faktúry zaplatiť prenajímateľovi nájomné, v ktorom je zahrnutá aj cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ako sú elektrina, vykurovanie, vodné, stočné, odvoz smetí, upratovanie a iné.

**Čl. VII.  
Práva a povinnosti nájomcu**

- 7.1 V deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podpísaný prenajímateľom a nájomcom. Protokol bude obsahovať popis stavu predmetu nájmu .
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory ako riadny hospodár.
- 7.3 Nájomca je povinný, bez zbytočného odkladu, oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 7.4 Nájomca je oprávnený na základe súhlasu príslušného mestského úradu a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste

svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade s právnymi predpismi.

- 7.5 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické a starať sa o prenajaté priestory tak, aby na nich nevznikla škoda.
- 7.6 Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch, prenajímateľ nezodpovedá.
- 7.7 Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla v prenajatých priestoroch okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa alebo pôsobením živelnej pohromy.
- 7.8 Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby v predmete nájmu nerušil riadne užívanie práv ostatných nájomcov.
- 7.9 Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy v prenajatých priestoroch. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter prenajatých priestorov, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov miestnej samosprávy.
- 7.10 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 7.9 tohto článku bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zavinil nájomca alebo jeho dodávatelia, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.
- 7.11 Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V prenajatých priestoroch a zariadeniach bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v predmete nájmu.
- 7.12 Nájomca je povinný :
  - a) na vlastné náklady odstrániť v priestoroch uvedených v predchádzajúcom bode všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO
  - b) na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom, preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcom.
- 7.13 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta Stará Ľubovňa.

## **Čl. VIII.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

- 8.1 Prenajímateľ sa zaväzuje :
  - a) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu,
  - b) poskytnúť predmet nájmu a vykonávať údržbu budovy a taktiež predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu tak, aby predmet nájmu mohol byť užívaný v súlade s účelom nájmu a v zodpovedajúcej kvalite,
  - c) umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom, užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni,

- d) umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom a vybavením,
  - e) zaisťovať vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav v budove a v predmete nájmu, zaisťovať riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu a odstraňovať škody na nich vzniknuté). S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaistí prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa,
  - f) riadne a včas uhrádzať všetky náklady, poplatky a výdavky (vrátane dane z nehnuteľností) týkajúce sa budovy a pozemku, na ktorých je postavená, stanovené príslušným poskytovateľom služieb ako i poplatky spojené s poskytovaním služieb a poplatky stanovené právnymi predpismi alebo účtované príslušnými spoločnosťami,
  - g) platiť a niesť zo svojho náklady na poistenie budovy.
- 8.2 Prenajímateľ sa zaviazal nájomcovi k povinnosti počas celej doby nájmu zaistiť a udržiavať v platnosti poistenie budovy a pozemkov, na ktorých je postavená, proti každému nebezpečeniu a to u renomovaného poisťovateľa. Poistenie majetku nájomcu v prenajatých priestoroch si zabezpečí na svoje náklady nájomca. Poistenie dohodnuté prenajímateľom sa nevzťahuje na majetok nájomcu v prenajatých priestoroch. Pokiaľ počas trvania tejto zmluvy nastane poistná udalosť v dôsledku ktorej bude budova, resp. predmet nájmu iba poškodená, zaväzuje sa prenajímateľ ako i nájomca, že všetky poistné plnenia použije na opravu (rekonštrukciu budovy, resp. predmetu nájmu), akonáhle to bude prakticky vykonateľné.
- 8.3 Prenajímateľ ako aj správca nebytových priestorov prenajímateľa je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave prenajatých nebytových priestorov. Správca nebytových priestorov prenajímateľa si vyhradzuje právo vstupu do prenajatých priestorov nájomcu.
- 8.4 V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí - ďalej len núdzový prípad) je prenajímateľ ako aj správca nebytových priestorov prenajímateľa oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu aj za jeho neprítomnosti.
- 8.5 Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby ďalší nájomcovia ako i podnájomcovia v budove, v ktorej je predmet nájmu a vlastníci susedných objektov, resp. nájomcovia susedných priestorov nerušili počas celej doby trvania nájmu riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom, najmä nadmerným hlukom, obmedzením prístupu denného svetla, stavebnými úpravami, atď.

## Čl. IX.

### Skončenie nájmu

- 9.1 Nájom podľa tejto zmluvy skončí spôsobmi uvedenými v bode 4.1, v bode 4.3 písm. a) až e) a v bode 4.4 tejto zmluvy.
- 9.2 V prípade skončenia nájmu sú zmluvné strany povinné vykonať finančné vysporiadanie v deň skončenia nájmu na základe faktúry vystavenej najneskôr v lehote do 15 dní po uplynutí skončenia nájmu s lehotou splatnosti 15 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu.
- 9.3 Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení.  
O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.
- 9.4 Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v súlade s bodom 9.3, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa ako aj správcu nebytových priestorov prenajímateľa:
- a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
  - b) za prítomnosti notára vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,

- c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
- 9.5 Na túto zmluvu sa nepoužije ustanovenie 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

**Čl. IX.**  
**Záverečné ustanovenia**

- 10.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinná od 1.12.2023.
- 10.2 Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len obojstranným písomným prejavom zmluvných strán formou dodatku.
- 10.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je vzor Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a kľúčov od nebytových priestorov pri začatí nájmu (Príloha č. 1).
- 10.4 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.
- 10.5 Táto zmluva bola vypracovaná v 4 vyhotoveniach, v 2 vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

V ..... dňa .....

Za prenajímateľa :

.....

V *Pomode* dňa *12.10.2023*

Za nájomcu Východoslovenská distribučná, a.s.:

.....

*Ván*

.....

**Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a kľúčov od prenajatých  
nebytových priestorov pri začatí nájmu**

k zmluve č. ....

Dňa ..... došlo zo strany prenajímateľa k odovzdaniu nebytových priestorov a kľúčov od nebytových priestorov nachádzajúcich sa v ..... budove, zapísanej na liste vlastníctva č. ...., v katastrálnom území ....., na parcele číslo ....., druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere ..... m<sup>2</sup>, s prideleným súpisným číslom ....., evidovanej v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu v ....., Správe katastra ..... so spoločným/samostatným vchodom z ..... ulice na ..... podzemnom/nadzemnom podlaží označené ako miestnosť ..... o celkovej výmere podlahovej plochy ..... m<sup>2</sup> nájomcovi. Priestory boli odovzdané bez závad a v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie.

V ..... dňa .....

Odovzdávajúci:  
Za prenajímateľa

.....

Preberajúci:  
Za nájomcu

.....