

## Zmluva

**o nájme nehnuteľného majetku č.21/ 2024 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“)**

### Článok 1 Zmluvné strany

#### **PRENAJÍMATEĽ:**

**Stredná odborná škola, Sládkovičova 2723/120, Snina (ďalej len „SOŠ“)**

Sídlo: Sládkovičova 2723/120, 069 27 Snina

Štatutárny orgán: Ing. Štefan Ivan, riaditeľ

IČO: 37878247

DIČ: 2021687272

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN : SK18 8180 0000 0070 0051 4492

Príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja zriadená zriaďovacou listinou č. **OŠaTK-2002/5-5 z 26.8. 2002 v znení neskorších dodatkov.**

Nie je platca DPH.

ďalej len „prenajímateľ“

a

#### **NÁJOMCA:**

Obchodné meno: ŽENAJA s.r.o.

Sídlo: Palárikova 1603/2, 069 01 Snina

Štatutárny orgán: Ing. Andrea Žeňuchová, konateľ

IČO: 55 110 614

DIČ: 2121885612

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

IBAN: SK74 7500 0000 0040 3132 0945

Registrácia: Obchodný register OS Prešov, Oddiel: s.r.o., vložka číslo: 45127/P

ďalej len „nájomca“

### Článok 2 Predmet nájmu

2.1 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 2.3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a platby za energie a služby spojené s nájmom.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor, ktorý sa nachádza v areáli Strednej

odbornej školy, Sládkovičova 2723/120, mesto Snina , PSČ 069 27.

2.2 Objekt, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, má súpisné číslo 2723, nachádza sa na pozemku registra KN C, parcelné č. 1372/17 a je evidovaný na liste vlastníctva č. 1970 v katastrálnom území Snina.

2.3 Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru v objekte so súpisným číslom 2723 na parcele KN C č. 1372/17 a to:

nebytový priestor 1 m<sup>2</sup>

Schematický náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu k tejto zmluve.

2.4 Prenajímateľ a nájomca na základe spoločnej prehliadky vykonanej ku dňu podpisu zmluvy potvrdzujú, že stav priestoru, tvoriacich predmet nájmu, je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomca touto zmluvou potvrdzuje, že prenájomca nemá ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

2.5 Nájomca bude nebytový priestor uvedený v článku 2, bod 2.3 užívať na umiestnenie 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.

2.6 Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom hnuťelného majetku (prenajímateľ neprenajíma nájomcovi žiaden hnuťelný majetok).

### **Článok 3**

#### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade prevodu majetku Prešovského samosprávneho kraja, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, do vlastníctva iného subjektu, zruší sa táto zmluva ku dňu účinnosti prevodu.

3.2 Nájomnú zmluvu možno skončiť písomnou dohodou, výpoveďou aj bez udania dôvodu alebo odstúpením od zmluvy. Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3.3 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

3.4 Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy:

- a) prenájomca potrebuje prenajatý priestor užívať na prípravu žiakov
- b) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- c) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom a služby spojené s užívaním nebytových priestorov
- d) dôjde k inému podstatnému porušeniu zmluvy.

Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú od prvého dňa nasledujúceho mesiaca od preukázateľného doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej

zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné. Zároveň tým nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať úroky z omeškania podľa článku 4 tejto zmluvy.

3.5 V posledný deň nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor vypratať a vypratý nebytový priestor odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu.

#### Článok 4

##### Nájomné a služby spojené s užívaním nájmu, ich splatnosť a spôsob ich platenia

4.1 Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uvedeného v článku 2 tejto nájomnej zmluvy uhrádzať nájomné vo výške:

nebytový priestor

**1 m<sup>2</sup> x 360,00 € /m<sup>2</sup>/rok**

**Spolu za 1 m<sup>2</sup> ročne:**

**360,00 €**

**Spolu za 1 m<sup>2</sup> štvrt'ročne:**

**90,00 €**

Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 3 – mesačného depozitu nájomného. Depozit nájomného bude uhradený do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v prípade že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

4.2 Prenajímateľ a nájomca nasledovne za dohodnutú odplatu zabezpečí pre potreby nájomníka služby spojené s nájmom:

a) dodávka elektrickej energie: **odplata určená na základe merania skutočnej spotreby**

b) upratovanie, odvoz odpadu - 15,- €/štvrt'ročne.

4.3 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 nájomného v obchodnej verejnej súťaži konanej v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorých zmien.

4.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrt'ročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za energie a služby spojené s nájmom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatosť faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vystaviť a zaslať nájomcovi faktúry minimálne 10 dní pred ich splatnosťou. Prvé úhrady budú realizované do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

4.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej inflácie v Slovenskej republike, zistenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12.bežného roka sa pre násobí koeficientom miery inflácie. Úprava nájomného je účinná od 1. januára príslušného kalendárneho roka.

4.6 V prípade omeškania s úhradami v súvislosti s touto zmluvou je prenajímateľ oprávnený požadovať úrok z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t. j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.

## **Článok 5**

### **Práva a povinnosť zmluvných strán**

5.1 Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v prenajatom priestore bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca predloží žiadosť na stavebné úpravy a až po písomnom schválení riaditeľom školy ich môže realizovať 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. Prenajímateľ môže dať súhlas na vykonanie stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie nebytových priestorov, ak nové konštrukčné riešenie bude rešpektovať statické pomery budovy. Porušenie tohto nariadenia je dôvodom na okamžité ukončenie nájmu.

5.2 Nájomca nemôže dať predmet nájmu do užívania, nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe a to ani čiastočne. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto nájomnej zmluvy a je dôvodom k okamžitému odstúpeniu od zmluvy.

5.3 Nájomca je povinný:

- a) prenajaté priestory počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením,
- b) dbať o hygienu prevádzky, o čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch nebude uskladňovať výbušniny, horľaviny a toxické látky,
- c) plniť úlohy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci /BOZP/, podľa platného zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov a plniť úlohy v oblasti ochrany pred požiarmi /OPP/ podľa platného zákona č. 314/2001 Z. z. o OPP v platnom znení v prenajatých priestoroch. Nájomca nebytového priestoru v súvislosti s plnením účelu nájmu 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.
- d) plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zákona č. 79/2015 Z. z. 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,
- e) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním t. j. zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu. Potrebu opráv väčšieho rozsahu (mimo rámca bežnej údržby a drobných opráv), ktoré má urobiť prenajímateľ, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- f) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý,
- g) dodržiavať zákon NR SR č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajatých priestoroch a v areáli prenajímateľa.
- h) revízie a všetky povolenia potrebné na prevádzkovanie potravinového automatu si zabezpečuje nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady.

5.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu

za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

#### 5.5 Prenajímateľ:

- a) zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v článku 2 tejto zmluvy, čo prehlasuje aj nájomca,
- b) nie je povinný umožniť a zabezpečiť nájomcovi a ním povereným tretím osobám prístup k predmetu nájmu mimo prevádzkového času a v dňoch pracovného pokoja.
- c) nezodpovedá za veci vnesené do areálu nájomcom ani osobami, ktoré budú predmet nájmu užívať spolu s nájomcom.

5.6 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5.7 Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.

5.8 Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú.

5.10 Nájomca je oprávnený v nevyhnutnej miere využívať prístupovú komunikáciu k predmetu nájmu.

5.11 Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľa bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku 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.

5.12 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.

5.13 Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15 dní od začatia takéhoto konania.

## Článok 6

### Všeobecné a záverečné ustanovenia

6.1 Vzťahy, ktoré nie sú upravené v tejto nájomnej zmluve sa posudzujú podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, podľa zákona č. 446/2001 Z. z. v platnom znení a podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.

6.2 Pisomnosti zmluvných strán týkajúce sa nájomného vzťahu sa doručujú osobne oproti podpisu alebo poštou, a to na adresu v aktuálnom výpise príslušného registra. Pisomnosť sa pre účely tejto zmluvy považuje za doručení i v prípade, ak si ju adresát v odbernej lehote nevyzdvihne na pošte. Za deň doručenia sa v tomto prípade považuje deň, kedy bola zásielka uložená na pošte alebo bola poštou z dôvodu, že adresát sa v mieste sídla nevyskytuje, vrátená

ako nedoručiteľná.

6.3 Zmluvné strany bezodkladne písomne oboznámia druhú stranu o všetkých zmenách týkajúcich sa identifikačných údajov, t. j. zmeny sídla, bankové spojenie, obchodný názov, trvalý pobyt a pod., ako aj údaje, ktoré ovplyvňujú výpočet výšky nájomného alebo prevádzkových nákladov a to do 5 dní od uskutočnenia zmeny.

6.4 Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

6.5 Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

6.6 Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, 1x nájomca, 1x prenajímateľ, 2x PSK.

6.7 Zmeny a doplnky k zmluve o nájme musia byť uzatvorené písomne na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán a podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

6.8 Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy im je jasný a zrozumiteľný a právny úkon podpísania tejto zmluvy vykonali slobodne a vážne.

6.9 Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať podmienky obsiahnuté v zmluve.

6.10 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, najskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

V Snine 26.4.2024

V Snine 26.4.2024

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

Ing. Štefan IVAN, riaditeľ školy

meno priezvisko, funkcia, názov firmy

Prílohy :

1. Výpis listu vlastníctva
2. Schematický náčrt prenajatého priestoru

Zmluva bola zverejnená dňa : **17.5.2024** .....

Zmluva nadobúda účinnosť: **18.5.2024** .....



***PaedDr. Milan Majerský, PhD.***

*predseda*

*Prešovského samosprávneho kraja*

Prešov, 02.05.2024  
číslo: 06402/2024/DM

### ***Schvaľovacia doložka***

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 s prihliadnutím na § 17 písm. g) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 652/2021 dňa 15.februára 2021 v platnom znení

#### ***s c h v a ľ u j e***

Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 21/2024 uzatvorenú v Snine dňa 26.04.2024 medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola, Sládkovičova 2723/120, 069 27 Snina, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – ŽENAJA s.r.o. so sídlom Palárikova 1603/2, 069 01 Snina, IČO: 55 110 614, na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy za účelom využitia nebytových priestorov na prevádzkovanie potravinového automatu v súlade s §7 Vyhlášky č. 75/2023 Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky.

*PaedDr. Milan Majerský, PhD.*  
*predseda Prešovského samosprávneho kraja*

*na základe plnomocenstva*  
*Mgr. Fabián Novotný*  
*riaditeľ Úradu Prešovského samosprávneho kraja*

