

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Huncovce

Hlavná 29/2, 059 92 Huncovce

IČO: 00 326 232

zastúpená: Ing. Peter Majerčák, starosta obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Kežmarok

Číslo účtu: SK58 5600 0000 0016 1489 2001

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca: Spojená škola, Kostolné námestie 28, Kežmarok

Kostolné námestie 28, 060 01 Kežmarok

IČO: 52 827 704

DIČ: 2121149943

zastúpená: Mgr. Anton Vojtičko, riaditeľ školy

tel. kontakt: +421 52 452 3690

(ďalej len „**nájomca**“)

prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako „**zmluvné strany/zmluvná strana**“

ktorí po vyhlásení, že sú spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú nasledovnú nájomnú zmluvu

(ďalej aj ako „**zmluva**“):

Čl. II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 k celku nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Huncovce, obec Huncovce, okres Kežmarok, zapísaných na liste vlastníctva č. 1 a to:

- budova – školský objekt, súp. č. 461, postavená na pozemku parcela KN-C, parc. č. 200/5,
- pozemok – zastavaná plocha a nádvorie, parcela KN-C, parc. č. 200/1, o výmere 397 m².

Čl. III Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do užívania (prenajíma) nájomcovi celú budovu, uvedenú v čl. II bod 1 zmluvy, na ulici Krátkej v Huncovciach s nasledovnými priestormi:

- priestory zádveria a chodby o výmere 6,56 m²
- priestory šatne o výmere 11,75 m²
- priestory WC a soc. zariadenia o výmere 17,14 m²
- priestory 3 učební o výmere 72,38 m²
- priestory zborovne o výmere 17,60 m²

ako aj príľahlý pozemok parcela KN-C, parc. č. 200/1 slúžiaci ako dvor o výmere 397m², uvedený v čl. II bod 1 zmluvy, pričom celková výmera prenajatých plôch a priestorov je 522,43 m².

(ďalej len „**predmet nájmu**“).

Čl. IV Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu, uvedený v čl. III. bod 1 tejto zmluvy, na účely zriadenia a prevádzkovania **špeciálneho vzdelávania žiakov**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený na zmenu dohodnutého využitia predmetu nájmu, uvedeného v bode 1 tohto článku zmluvy, iba na základe písomného dodatku k tejto zmluve, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený túto zmluvu vypovedať s okamžitou platnosťou.
3. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu. Nemožnosť prevádzkovať činnosť nájomcu z dôvodu absencie akýchkoľvek takýchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z tejto zmluvy.

Čl. V Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31. 08. 2028.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby vymedzenej v čl. V bod 1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva môže byť ukončená po vzájomnej dohode zmluvných strán, v ktorej bude uvedený deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda o skončení nájmu uzavretá.
3. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia písomného odstúpenia nájomcovi, ak:
 - a) nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel
 - b) je nájomca v omeškaní s platením nájomného, uvedeného v čl. VII. tejto zmluvy, o viac ako 30 dní splatnosti,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s osobitými predpismi,
 - d) nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - e) nájomca dal predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s týmto súhlasom,
 - f) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda.
5. Nájom zaniká aj zánikom predmetu nájmu.
6. Ak dôjde ku skončeniu nájmu z niektorého dôvodu uvedeného v tomto článku zmluvy, je nájomca povinný v posledný deň trvania nájmu, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak.
7. Najneskôr do 19:00 hod. v posledný deň trvania nájmu nájomca:

- a) odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom mu boli odovzdané s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa, a na vlastné náklady uvedie nebytové priestory do pôvodného stavu. Pri nesplnení tejto povinnosti nájomcom je prenajímateľ oprávnený na náklady a riziko nájomcu uviesť nebytové priestory do stavu, v akom ich nájomca od prenajímateľa prevzal. Nájomca v tomto prípade znáša riziko spojené s poškodením, zničením vecí nájomcu a tretích osôb umiestnených v prenajatých priestoroch,
- b) vynesie z predmetu nájmu všetky ním vnesené veci,
- c) odovzdá prenajímateľovi všetky kľúče od prenajatých priestorov.

Čl. VII Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa na základe tejto zmluvy zaväzuje uhradiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné, a to v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
2. Výška nájomného za prenájom predmetu nájmu, uvedený v čl. III. bod 1 tejto zmluvy, je zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **2 492,- €/rok**. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov a pozemku je stanovená Uznesením Obecného zastupiteľstva v Huncovciach č. 8/2025 zo dňa 10.02.2025.
3. V prípade zmeny bude nájomné dohodnuté osobitným dodatkom tejto zmluvy, ak táto zmluva neustanovuje inak.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi dohodnutý nájom **v dvoch rovnakých** splátkach, každá vo výške **1 246,- €**, a to jednu v termíne vždy **do 31. mája** a druhú **do 31. októbra** príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa IBAN: SK58 5600 0000 0016 1489 2001 vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Kežmarok.
5. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je podľa tejto nájomnej zmluvy oprávnený každý rok jednostranne zvýšiť nájomné vo výške miery inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predošlý kalendárny rok. Nájomné sa takto upravuje a zvyšuje do budúcnosti pre všetky nasledujúce fakturačné a platobné obdobia. O navýšení nájmu pošle prenajímateľ vyrozumienie nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že s ohľadom na mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, sa bude výška nájomného dohodnutá v bode 2 tohto článku Zmluvy automaticky každoročne valorizovať o takto určenú mieru inflácie za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Takto valorizované nájomné bude platné pre obdobie celého kalendárneho roka, t.j. od januára do decembra príslušného kalendárneho roka, v ktorom bola výška miery inflácie uverejnená.
7. Zvýšenie nájomného spolu s fotokópiou potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok, oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne alebo e-mailom. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15-tich dní od doručenia oznámenia. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizácii oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 1 euro, valorizácia sa v danom roku neuplatní.

Čl. VIII Služby spojené s nájomom nebytových priestorov a úhrada za služby

1. S nájomom poskytovaných nebytových priestorov a pozemku nie sú spojené žiadne ďalšie služby.

2. Nájomca uhrádza množstvo zemného plynu na vykurovanie, množstvo vody, elektrickú energiu a stočné z vlastných nákladov podľa skutočnej spotreby priamo jednotlivým dodávateľom. Na tento účel sú v prenajatých priestoroch zriadené príslušné merače spotreby a nájomca sa zaviazal, že odberné miesto pre jednotlivé služby si zabezpečí samostatne a na tento účel uzatvorí s poskytovateľom služby samostatnú zmluvu vo vlastnom mene.
3. V zmysle platného VZN o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území obce Huncovce je nájomca povinný zabezpečiť si primeraný počet smetných nádob a pravidelne a včas uhrádzať poplatky spojené s likvidáciou. Výšku poplatku za likvidáciu TKO a formu úhrady stanoví Obecný úrad v Huncovciach v súlade s platným VZN o miestnom poplatku za KO a DSO na území obce Huncovce.

Čl. IX Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať na dohodnutý účel takým spôsobom, aby prenajímateľovi nevznikla škoda, a dodržiavať ostatné osobitné predpisy vzťahujúce sa na dohodnutý predmet nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v článku III bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný nerušený výkon práv spojených s nájmom,
3. Nájomca je povinný najmä:
 - a) užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade s touto zmluvou so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - b) predložiť prenajímateľovi s dostatočným predstihom požiadavky na nevyhnutné úpravy prenajatých priestorov,
 - c) udržiavať predmet nájmu v poriadku a čistote,
 - d) vykonávať obvyklú údržbu prenajatých priestorov,
 - e) poistiť si majetok vnesený do predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu a v tejto súvislosti znáša náklady a výdavky na jeho bežnú údržbu a opravy (napr. maľovanie). Drobné opravy vyžadujúce vynaloženie nákladov do výšky 300,- € hradí nájomca sám a na úhrade ostatných nákladov na opravy prevyšujúcich sumu 300,- € sa spolupodieľajú obe zmluvné strany v dohodnutom rozsahu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je oprávnený, resp. povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca zodpovedá aj za správanie a konanie svojich zamestnancov, resp. osôb, ktoré sú v prenajatých a spoločných priestoroch s jeho vedomím alebo súhlasom. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi na základe písomnej výzvy bezodkladne v plnej výške prípadne spôsobenú škodu na predmete nájmu, resp. na objekte uvedenom v čl. II. bod 1 tejto zmluvy vo vlastníctve prenajímateľa alebo poškodenie odstrániť na vlastné náklady s tým, že tento záväzok sa vzťahuje aj na škodu spôsobenú prenajímateľovi osobami, ktoré sú s nájomcom v pracovnoprávnom vzťahu alebo v inom právnom vzťahu, na základe ktorého sa oprávnené zdržiavajú v predmete nájmu, ako sú napr. žiaci, dodávateľia, a pod..
7. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť revíziu elektrických a plynových zariadení v určených lehotách.
8. Nájomca zodpovedá za pracovné úrazy svojich zamestnancov a osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavajú v priestoroch učební a na pozemku.

9. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
10. Obidve zmluvné strany berú na vedomie právo prenajímateľa na rekonštrukciu a prístavbu k budove prenajímateľa uvedenej v článku II. bod 1 tejto zmluvy. Prenajímateľ môže kedykoľvek vykonať na vlastné náklady nevyhnutné opravy a údržbu budovy a predmetu nájmu/jeho častí, ak je to možné, po predchádzajúcom oznámení nájomcovi najneskôr deň vopred. Nájomca je v tejto súvislosti povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť.
11. Akékoľvek stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave predmetu nájmu je nájomca vždy povinný predložiť na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy, druh plánovaného stavebného materiálu, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram stavebných prác. Ak nájomca začne vykonávať akékoľvek zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a je oprávnený okamžite zamedziť nájomcovi, ako aj tretím osobám vstup do prenajatého priestoru – predmetu nájmu. Ak sa zmluvné strany osobitne nedohodnú inak, tak vždy platí, že ak nájomca vykoná nejaké stavebné, rekonštrukčné alebo iné práce, úpravy alebo zmeny na prenajatých priestoroch, tak takto vynaložené náklady nájomcu sa nezapočítavajú na úhradu nájomného ani na úhradu služieb spojených s nájmom, prenajímateľ ich počas a pri ukončení nájmu neuhrádza nájomcovi a nájomca nemôže počas a pri ukončení nájmu požadovať od prenajímateľa ani protihodnotu, o čo sa zvýšila hodnota veci.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd. Túto prehliadku je povinný nájomca v plnej miere bez výnimky strpieť.
13. Nájomca do 10 dní od podpisu zmluvy uzatvorí a bude mať po zostávajúcu dobu nájmu uzavretú platnú poistnú zmluvu, predmetom ktorej bude poistenie všeobecnej zodpovednosti nájomcu za škody na majetku prenajímateľa s výškou poistného krytia min. 50.000,- € a bude riadne platiť dohodnuté poistné. Nájomca na písomnú výzvu prenajímateľa v lehote do 3 dní preukáže splnenie tejto povinnosti.

Čl. X Technický stav nebytových priestorov

1. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu je mu dobre známy a že predmet nájmu je pri prevzatí spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel, pričom sa na predmete nájmu nenachádzajú závady brániace jeho riadnemu užívaniu.
2. Stavebné úpravy, práce navyšiac a opravy vzhľadom na charakter prevádzkovej činnosti nájomcu nebudú zo strany nájomcu od prenajímateľa požadované. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady.

Čl. XI Zmluvná pokuta

1. Prenajímateľ môže žiadať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každé podstatné porušenie povinností zo strany nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy, a to na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Za podstatné porušenie povinností sa považuje porušenie zmluvy zo strany nájomcu, z ktorého vyplýva pre prenajímateľa právo na okamžité odstúpenie od zmluvy (čl. VI bod 4 zmluvy).
2. Prenajímateľ môže žiadať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 20,- € za každý deň omeškania, ak nájomca v posledný deň trvania nájmu nevypracuje predmet nájmu a neodovzdá ho prenajímateľovi (čl. VI bod 6, 7 zmluvy), a to až do splnenia tejto povinnosti.
3. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia s vyčíslenou výškou, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Povinnosť uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Čl. XII Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou alebo kuriérom na adresu určenú podľa zmluvy, osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane alebo doručenie do aktivovanej elektronickej schránky zmluvnej strany na ÚPVS.
2. Písomnosť jednej zmluvnej strany určená inej zmluvnej strane sa považuje za doručenie dňom prevzatia písomnosti adresátom alebo dňom, kedy adresát prevziať písomnosť odoprel. V prípade, že sa písomnosť uloží na pošte kvôli nezastihnutiu adresáta a ten si ju v príslušnej lehote na pošte nevyzdvihne, považuje sa písomnosť za doručenie v posledný deň lehoty na uloženie písomností na pošte, a to aj vtedy, keď sa adresát o jej uložení nedozvedel. Písomnosť sa považuje za doručenie aj dňom, kedy bola písomnosť vrátená adresátovi ako nedoručená z dôvodu neznámeho adresáta v dôsledku zmeny adresy, ktorú adresát druhej zmluvnej strane, bez zbytočného odkladu po tejto zmene, neoznámil.

Čl. XIII Osobitné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2025, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. Nájom bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Huncovce, a to Uznesením č. 8/2025 zo dňa 10.02.2025.
3. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.
6. Neplatnosť niektorého dojednania tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť ostatných dojednaní tejto zmluvy. Neplatné dojednania tejto zmluvy sa v takomto prípade nahradia dojednaniaми, ktoré sa najviac približujú zámeru sledovanému zmluvnými stranami, predovšetkým s ohľadom na účel zmluvy podľa článku IV. bod 1 tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Huncovciach dňa 12.03.2025

V Huncovciach dňa 12.03.2025

Spo