

ZMLUVA O NÁJME

Č. 1/2021

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

Prenajíateľom:

Obchodné meno: ARANEA, spol. s r.o.

Sídlo: Poľná 558/30,
059 52 Veľká Lomnica

IČO: 36 451 991

IČ DPH: SK2021352146

Číslo b. účtu: IBAN SK67 7500 0000 0040 2675 3826

Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd. Sro., vl.č.10848/P

Zast.: Ing. Štefan Dupľák – konateľ spoločnosti

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomcom:

Spojená škola

Sídlo: Železničná 115
059 52 Veľká Lomnica

IČO: 42 079 209

Zastúpený: PaedDr. Alena Troppová
riaditeľka školy

(ďalej ako „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je **výlučným vlastníkom nehnuteľnosti**:
 - **administratívna budova** so súp. č. 131 postavená na parcele KN C č. 3626/12,
zapísaná v katastri nehnuteľností **na LV č. 2585**, Okres: Kežmarok, Obec: Veľká Lomnica, Katastrálne územie: Veľká Lomnica. Kópia LV č. 2585 tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 2) Prenajímateľ prenecháva do užívania (prenajíma) nájomcovi nebytové priestory, a to:
 - **prvé nadzemné podlažie (prízemie),**
 - **druhé nadzemné podlažie (1. poschodie),**
 - **tretie nadzemné podlažie (2. poschodie),**nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v ods. 1. tohto článku, pozostávajúce z priestorov, a to: kancelárie, chodby, hygienické zariadenia o celkovej **výmere 643 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- 3) **Spoločnými priestormi** sú vstupná hala a schodisko o výmere 96,50 m² (ďalej len „**spoločné priestory**“). Spoločné priestory sú oprávnení užívať nájomca, prenajímateľ, resp. iní oprávnení užívatelia priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1) tohto článku tejto zmluvy so súhlasom prenajímateľa. Užívanie spoločných priestorov nájomcom nesmie byť na ujmu ostatných oprávnených užívateľov spoločných priestorov alebo prenajímateľa.

II.

Účel nájmu

- 1) Nebytové priestory uvedené v čl. I. ods. 2) tejto zmluvy môže nájomca využívať len za účelom **prevádzkovania Spojenej školy**. Nájomca **nie je oprávnený zmeniť účel užívania predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa**.
- 2) 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. Nájomca prehlasuje, že **stav predmetu nájmu je mu dobre známy** a že predmet nájmu je pri prevzatí **spôsobilý na dohodnuté užívanie**, pričom sa na predmete nájmu **nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu**.

III.

Doba nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú a to na dobu 10 rokov (ďalej len „dohodnutá doba nájmu“)**.
- 2) Dohodnutá doba predmetu nájmu uvedenom v čl. I. ods. 2) tejto Zmluvy začína plynúť **od 01.09.2021**.
- 3) Nájomca je povinný v deň začiatku doby nájmu **prevziať predmet nájmu do užívania**.

IV.

Skončenie nájmu

- 1) Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný v článku III. tejto zmluvy, pokiaľ z ostatných ustanovení tejto zmluvy nevyplýva niečo iné.
- 2) **Pred uplynutím doby nájmu**, na ktorý bol nájom dojednaný v článku III. ods. 1) tejto zmluvy, sa nájom **končí aj**:
 - a) **písomnou dohodou** uzatvorenou medzi nájomcom a prenajímateľom,
 - b) **písomnou výpoveďou prenajímateľa** z dôvodov vymedzených ustanovením § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) **písomnou výpoveďou nájomcu** z dôvodov vymedzených ustanovením § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade písomnej výpovede nájomcu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške

dvojnásobku mesačného nájmu uvedeného v článku VI. ods. 2 tejto zmluvy, t. j. vo výške 11 150,04,- €, a to najneskôr do 10 dní od odoslania písomnej výpovede.

d) zánikom predmetu nájmu,

e) odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu porušenia povinností nájomcu v tejto zmluve uvedených, najmä z dôvodov akéhokoľvek porušenia povinností nájomcu stanovených v čl. II. (účel nájmu), čl. VI. (nájomné) a čl. VII. (Úhrada za služby spojené s nájmom nebytových priestorov). Účinnosť odstúpenia od zmluvy nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi s tým, že prenajímateľ je v písomnom odstúpení od zmluvy oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ z tejto zmluvy nie je uvedené inak.

3) 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 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.

V.

Odovzdanie predmetu nájmu do užívania

- 1) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy bez výnimky potvrdzujú, že prenajímateľ predmet nájmu nájomcovi odovzdal do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie a nájomca predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 2) tejto zmluvy od prenajímateľa v tomto stave prijal.
- 2) Preberací protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

VI.

Nájomné a splatnosť nájomného

- 1) Nájomca sa na základe tejto zmluvy zaväzuje uhradiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu a spoločných priestorov dohodnuté nájomné, **a to v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.**
- 2) **Výška nájomného** za prenájom predmetu nájmu (nebytových priestorov) uvedeného v čl. I. ods. 2) tejto zmluvy a užívanie spoločných priestorov je zmluvnými stranami dohodnutá **vo výške 5 575,02,- € mesačne.** V prípade zmeny bude nájomné dohodnuté osobitným dodatkom tejto zmluvy, **ak táto zmluva neustanovuje inak.**
- 3) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi mesačné nájomné uvedené v ods. 2) tohto článku t. j. v celkovej výške 5575,02,- € na bankový účet prenajímateľa vedený v Československej obchodnej banke, a. s. č. IBAN SK67 7500 0000 0040 2675 3826, **do 15 dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci za ktorý je platené, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi.**
- 4) **Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady** nájomného na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 5) V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dohodnutej ceny nájmu za každý deň omeškania až do zaplatenia.
- 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. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát takto postupovať v roku 2023 na základe údajov zverejnených týmto úradom za rok 2022. Nájomné sa takto upravuje a zvyšuje do budúcnosti pre všetky nasledujúce fakturačné a platobné obdobia.
- 7) Na základe ustanovenia § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodený od dane **je nájom nehnuteľnosti alebo jej časti** s výnimkou: a) ubytovacích služieb, b) nájmu priestorov a miest na parkovanie vozidiel, c) nájmu trvalo inštalovaných zariadení a strojov, d) nájmu bezpečnostných schránok.

VII.

Služby spojené s nájmom nebytových priestorov a úhrada za služby

- 1) Súčasťou nájomného **nie je** suma nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť aj **úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.**
- 2) Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že poskytovanie služieb a dodávka energií môže byť obmedzená a prerušená z dôvodu určených zmluvnými podmienkami týchto dodávateľov a poskytovateľov, ktorými je prenajímateľ viazaný. Prenajímateľ nezodpovedá za škody a náklady nájomcu v dôsledku prevádzkovaných obmedzení v službách zavinených inou osobou. Nájomca nie je oprávnený si uplatňovať voči prenajímateľovi priame ani nepriame škody v súvislosti s uvedenými prípadmi prevádzkových obmedzení alebo pri prerušení v dodávke.
- 3) Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný **uhrádzať zálohovými platbami raz mesačne**, a to vo výške stanovenej v ods. 4) tohto článku.
- 4) Záloha za poskytované služby (dodávka elektrickej energie, vodné, stočné, kúrenie, TÚV, likvidácia odpadu) je stanovená po dohode zmluvných strán nasledovne: nájomca je povinný **mesačne** uhrádzať zálohu za poskytované služby spojené s užívaním predmetu nájmu **súhrnne vo výške 1050,- €** priamo na účet prenajímateľa vedený v Československej obchodnej banke, a. s. č. IBAN SK67 7500 0000 0040 2675 3826 **do 15 dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci za ktorý je platené, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi.**
- 5) **Celkové vyúčtovanie** za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná **polročne (1x za polrok) v mesiacoch jún a december na základe odpočtov meradiel.** Nájomca sa zaväzuje bezodkladne uhradiť (splatná do 15 dní) na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe oznámenia prenajímateľa a za týmto účelom prenajímateľom vystavenej faktúry nájomcovi. Prípadný preplatok nájomcu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude odpočítaný od ďalšej, resp. ďalších nasledujúcich faktúr vystavených za účelom úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 6) Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.

- 7) V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy za každý jeden deň omeškania, a to až do zaplatenia.
- 8) Revízie elektroinštalácie a kotolne v zákonom stanovenej lehote zabezpečí prenajímateľ.

VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1) Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v článku I ods. 2 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,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
- 2) 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.
- 2) 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. Drobné opravy do výšky 250,- € hradí nájomca sám, ako aj opravy súvisiace s bežným opotrebovaním pri prevádzke (maľovanie a pod.).
- 3) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 4) Nájomca zodpovedá aj za správanie a konanie svojich pracovníkov (zamestnancov), resp. osôb, ktoré sú v prenajatých a spoločných priestoroch s jeho vedomím alebo

súhlasom. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi bezodkladne v plnej výške prípadne spôsobenú škodu na predmete nájmu, resp. na objekte uvedenom v čl. I. ods.

- 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 v službách nájomcu napr. zamestnancami alebo osobami, ktoré sú s ním spojené v objektoch prenajímateľa – tzn. napr. dodávatelia, žiaci a pod..
- 5) Nájomca je oprávnený umiestniť na objekte uvedenom v čl. I. ods. 1) tejto zmluvy svoje označenie na vlastný náklad vo vhodnej úprave a po dohode s prenajímateľom a v prípade potreby súhlasu iného orgánu až po odsúhlasení príslušným orgánom. Po skončení užívania je nájomca povinný odstrániť označenie bez poškodenia majetku prenajímateľa.
- 6) Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
- 7) Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe **len s písomným súhlasom prenajímateľa.**
- 8) Obe zmluvné strany berú na vedomie právo prenajímateľa na rekonštrukciu a prístavbu budovy prenajímateľa uvedenej v článku I. ods. 1) tejto zmluvy. Prenajímateľ môže kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi vykonať nevyhnutné opravy a údržbu budovy a predmetu nájmu/jeho častí. Nájomca je v tejto súvislosti povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť.
- 9) Akékoľvek zmeny alebo úpravy 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.

- 10) 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.
- 11) Ak o to prenajímateľ osobitne požiada, nájomca do 3 dní uzatvorí a bude mať po zostávajúcu dobu nájmu uzavretú platnú poisťnú zmluvu, predmetom ktorej bude poistenie všeobecnej zodpovednosti nájomcu za škody na majetku prenajímateľa s výškou poisťného krytia min. 50000,- € a bude riadne platiť dohodnuté poisťné. Nájomca na písomnú výzvu prenajímateľa v lehote do 3 dní preukáže splnenie tejto povinnosti.

IX.

Záverečné ustanovenia

- 1) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, a to list vlastníctva č.: **LV č. 2585** (k. ú.: Veľká Lomnica) a preberací protokol.
- 2) Účastníci tejto zmluvy súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
- 3) Táto zmluva sa môže meniť alebo doplniť formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmena zmluvy formou dodatku nie je potrebná v prípade, kedy je prenajímateľ podľa zmluvy oprávnený jednostranne alebo bez súhlasu nájomcu upravovať podmienky zmluvy a nájmu (napr. zvýšenie nájomného v dôsledku vzniku inflácie).
- 4) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený previesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez súhlasu nájomcu.
- 6) Pokiaľ sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným či nevymáhateľným nebude to mať vplyv na platnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý účastník obdrží po dvoch.

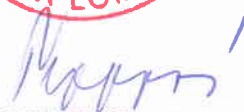
- 8) Účastníci prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a jej obsahu bez výhrad porozumeli, uzavierajú ju slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, nie v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú na všetkých jej 4 rovnopisoch.
- 9) Návrh zmluvy o nájme a jeho finálnu podobu prerokoval a odsúhlasil zriaďovateľ školy Okresný úrad Prešov s prenajímateľom.

Vo Veľkej Lomnici, dňa 30.08.2021


ARANEA, spol. s r.o.
Poľná 558/30
059 52 Veľká Lomnica
IČO: 36 451 991, DIČ: 2021352146

.....
ARANEA, spol. s r.o.
zast. Ing. Štefan Dupľák – konateľ
prenajímateľ





.....
Spojená škola
zast. PaedDr. Alena Troppová
nájomca