

**ZMLUVA O NÁJME  
NEBYTOVÝCH PRIESTOROVČ. 1/2023**

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka.

**I. Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:**

**Spojená škola, Jarmočná 108, Stará Ľubovňa**  
Sídlo: Jarmočná 108, 064 01 Stará Ľubovňa  
IČO: 00159531, DIČ: 2020725850, nie je platca DPH  
Bankové spojenie:  
ŠTÁTNA POKLADNICA, Radlinského 32, Bratislava  
IBAN : SK24 8180 000 0070 0065 1542

Štatutárny orgán: Mgr. Ján Bondra – riaditeľ školy

**Nájomca:**

Mesto Podolínec  
Námestie Mariánske 3/3, 065 03 Podolínec  
IČO: 00330132, DIČ: 2020526189  
Bankové spojenie: IBAN č.: SK19 0200 0000 0026 0611 0051  
Štatutárny orgán: Mgr. Michal Marhefka, MBA – primátor  
mesta

**II. Úvodné ustanovenia**

Zmluva sa uzatvára v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „Zásady hospodárenia“) medzi Spojenou školou Jarmočná 108, 064 01 Stará Ľubovňa ako správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) a Mestom Podolínec, Námestie Mariánske 3/3, 065 03 Podolínec.

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajíateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajíateľ prenajme nájomcovi v dohodnutej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 1. článku III. za čo nájomca zaplatí prenajíateľovi nájomné a platby za energie a služby spojené s nájmom.

### **III. Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 32,06 m<sup>2</sup> (Príloha č. 1 – schematický náčrt predmetu nájmu) a to dielňa o výmere 24,56 m<sup>2</sup> a sklad o výmere 7,5 m<sup>2</sup>, bez hnutelného majetku, nachádzajúce sa v suteréne budovy praktického vyučovania Spojenej školy, Jarmočná 108, Stará Ľubovňa, organizačnej zložky SOŠ hotelových služieb a remesiel Jarmočná 108, Stará Ľubovňa, elokované pracovisko Lomnička so súp. číslom 150 na parcele registra KN C č. 195/1, 195/2 k.ú. Lomnička, obec Lomnička, okr. Stará Ľubovňa evidovanej na liste vlastníctva č. 955 (Príloha č. 2).
2. Nájomca má právo spolu s predmetom nájmu užívať spoločné časti a spoločné priestory objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a ktorých užívanie nevyhnutne súvisí s užívaním predmetu nájmu. Spoločné časti a spoločné priestory sú: chodba, schodište do suterénu, sociálne zariadenia WC muži a WC ženy.

### **IV. Účel nájmu**

1. Nebytový priestor je určený na praktické vyučovanie žiakov v systéme duálneho vzdelávania v učebnom odbore 4529 H pracovník pre záhradnú tvorbu, zeleň a služby.
2. Každú zmenu týkajúcu sa zmeny účelu nájmu je potrebné prerokovať s prenajímateľom a riešiť dodatkom k tejto zmluve. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa sa považuje za porušenie zmluvy a je dôvodom k jej vypovedaniu.

### **V. Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najskôr však dňom, kedy zamestnávateľ získa osvedčenie o spôsobilosti poskytovať praktické vyučovanie v systéme duálneho vzdelávania.
2. Nájom dojednaný na mesiace september – jún príslušného školského roka. V období letných prázdnin (júl – august) sa nájomné ani platby za energie a služby nebudú fakturovať.
3. Zmluvný vzťah možno ukončiť na základe dohody zmluvných strán, výpoveďou podľa § 10, zákona č. 116/1990 Zb. alebo odstúpením od zmluvy.
4. Vypovedať túto zmluvu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. môže prenajímateľ aj nájomca písomne bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomná zmluva zaniká v prípade, ak nastanú skutočnosti uvedené v § 14 zák. č. 116/1990 Zb.
6. V prípade naliehavej potreby školy opätovne užívať prenajaté priestory na prípravu žiakov prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Zmluva v takomto prípade zanikne písomným doručením odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
7. Pri závažnom porušení ustanovení tejto zmluvy (neplatenie nájmu a platieb za energie a služby, hrubé porušenie pokoja a poriadku v prenajatých priestoroch, obmedzenie prenajímateľa pri výkone jeho činnosti) je možné odstúpiť od tejto zmluvy okamžite. Odstúpenie je účinné dňom doručenia tohto odstúpenia nájomcovi.

## VI. Nájomné, platby za energie a služby spojené s nájmom.

1. Výška minimálneho nájomného bola stanovená v súlade s §9a ods.9 Zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu ku dňu podpisu tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 10 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Nájomné je dohodnuté v súlade s ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou výškou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.  
(32,06 m<sup>2</sup> x 10 EUR = 320,6 EUR ročne  
(320,06 EUR / 12 mesiacov = 26,67 EUR mesačne).
3. Nájomcovi z prenájmu vzniká povinnosť 3 mesačného depozitu nájomného (t. j. 26,67 x 3) vo výške 80,01 EUR (slovom osemdesiat eur, jeden cent) a uhradiť ho do 14 dní od účinnosti zmluvy, v prípade, že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel a to na:
  - a) Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu.
  - b) Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a/alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenajímateľa vzniknutých počas trvania nájmu.Prenajímateľ 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.
4. V nájomnomnie sú zahrnuté náklady na energie a služby spojené s nájmom. - dodávka vody, tepla, elektrickej energie, stočné, upratovanie a iné súvisiace služby. Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná, budú fakturované nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia faktúry za takéto služby prenajímateľovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej inflácie jednostranne na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, a to jedenkrát ročne. Výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
6. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby spojené s nájmom: dodávka vody, tepla, elektrickej energie a stočné,
7. Upratovanie a iné súvisiace služby sú v réžii nájomcu.

- vodné a stočné	1,90 EUR mesačne
- teplo	13,70 EUR mesačne
- elektrická energia	2,70 EUR mesačne
<b>SPOLU</b>	<b>18,30 EUR mesačne</b> (Príloha č. 10)
8. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že platby nájomcu sa budú vykonávať mesačne vopred, najneskôr do 28. dňa predchádzajúceho mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Za zaplatenie sa počíta deň, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa. Prvé platby budú uskutočnené do 10 dní od účinnosti zmluvy.
9. V prípade omeškania s úhradou platieb nájomného a s úhradou za energie a služby 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.

## VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti nájomcu sa budú riadiť podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa Občianskeho zákonníka § 663 – § 684 v platnom znení.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom len na účely na ktoré boli prenajaté.
3. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok a platných STN. Nájomca zodpovedá za vykonanie pravidelných odborných prehliadok a revízií elektrických zariadení (stroje, zariadenia a prenosné elektrické spotrebiče), plynových zariadení (plynové spotrebiče) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarnych smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu.
4. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona o odpadoch v platnom znení, zákona o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia povinností uvedených v tejto zmluve zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické a bezpečnostné predpisy, súvisiace s jeho činnosťou v prenajatých priestoroch (v súlade s prípadnými zisteniami a nariadeniami Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a Národného inšpektorátu práce) tak, aby možné nepriaznivé účinky jeho činnosti neovplyvnili v neprípustnej miere okolie.. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný strpieť a uhradiť vzniknuté škody. Dezinfekciu v prenajatých priestoroch zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.
6. 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.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
8. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.
9. 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.
10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
11. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
12. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých nebytových priestoroch stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny.
13. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi závady a poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatých nebytových priestoroch sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním spolupracujú. Ak nájomca nezabezpečí ich včasné odstránenie, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať od neho finančnú náhradu.
14. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku

15. energií 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 zabezpečiť náhradné kapacity.

### **VIII. Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Práva a povinnosti prenajímateľa sa budú riadiť podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytových priestorov.
3. Za otvorenie a uzamknutie prenajímaných priestorov je zodpovedný prenajímateľ. Kľúče od predmetu nájmu nebudú nájomcovi odovzdané.
4. Ak nespĺní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu prenajatých nebytových priestorov, alebo ktorými je výkon práv nájomcu ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa finančnú náhradu účelne vynaložených nákladov.
5. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.

### **IX. Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, platného zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie) len formou písomného a očíslovaného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami. Dodatky k zmluve podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:  
Príloha č. 1 – Schematický náčrt predmetu nájmu  
Príloha č. 2 – List vlastníctva
5. Nájomná zmluva bola napísaná na základe pravdivých údajov, na základe pravej a vlastnej vôle zmluvných strán a na znak súhlasu s jej obsahom pripájajú zmluvné strany svoje podpisy.
6. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch rovnopisoch, dva rovnopisy sú určené pre potreby Úradu PSK.

Mgr. Ján Bondra

Mgr. Michal Marhefka, MBA  
primátor mesta

---

prenajíateľ

---

nájomca

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 21.3.2023

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najskôr však dňom, kedy zamestnávateľ získa osvedčenie o spôsobilosti poskytovať praktické vyučovanie v systéme duálneho vzdelávania.