

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,  
v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 116/1990 Zb.")

---

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ** : **Us.Eu, spol. s r.o.**  
Nová Ľubovňa 305, PSČ: 065 11  
IČO: 48 251 488  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,  
oddiel Sro, vložka č. 31794/P  
v zastúpení: Mária Stesňáková – konateľ

a

**Nájomca** : **Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie**  
Levočská 341/7, 064 01 Stará Ľubovňa  
IČO: 0037884450  
DIČ : 2021753932  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
č. účtu: SK66 8180 0000 0070 0011 0981  
v zastúpení: Mgr. Katarína Hricová - riaditeľka

**uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:**

## Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v zastavanom území obce Stará Ľubovňa, v katastrálnom území obce Stará Ľubovňa, a je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 3087, ako stavba (administratívna budova), súpisné č. 341, ktorá je postavená na parcele č. 969 o výmere 1.689 m<sup>2</sup>.

## Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory – a to nebytové priestory vo výmere 203,30 m<sup>2</sup> – *kancelárske priestory* nachádzajúce na 2. nadzemnom podlaží stavby (administratívna budova), súpisné č. 341 špecifikované v pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Spolu s predmetnými kancelárskymi priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania *spoločné priestory (chodbu)* o výmere 191,35 m<sup>2</sup> a *priestory - kuchynku, kúpeľňu, WC* o výmere 65,69 m<sup>2</sup> nachádzajúce na 2. nadzemnom podlaží stavby (administratívna budova), súpisné č. 341 špecifikované v pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že priestory - spoločné priestory (chodbu), kúpeľňu, WC bude nájomca užívať spoločne s prenajímateľom, a inými nájomcami prenajímateľa.

2. Prenajíateľ prenajaté nebytové priestory prenecháva nájomcovi ako kancelárske priestory na výkon činnosti Centra pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie (ďalej len CPPPaP), a nájomca sa zaväzuje užívať tieto nebytové priestory len na uvedený účel.

### Článok III.

#### **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára od 01. 01. 2020 na dobu neurčitú. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

### Článok IV.

#### **Nájomné a úhrady za služby**

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajíateľovi na základe mesačnej faktúry nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov, a to za dodávku elektrickej energie, dodávky plynu na kúrenie a ohrev teplej vody, vodné a stočné, upratovanie spoločných priestorov, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1109,65 EUR (slovom Tisícstodevät Eur šesťdesiatpäť eurocentov) mesačne za celý predmet nájmu, pričom toto nájomné pozostáva:
  - kancelárske priestory: nájomné za 1m<sup>2</sup> je 4,00 EUR
  - spoločné priestory (chodba): nájomné za 1m<sup>2</sup> je 1,00 EUR
  - priestory - kuchynka, kúpeľňa, WC: nájomné za 1m<sup>2</sup> je 1,60 EUR
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné mesačne, vždy najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca, bezhotovostným spôsobom na číslo účtu prenajíateľa uvedeného v zmluve.
4. Nájomné sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, a to podľa údajov Slovenského štatistického úradu vždy dodatkom k nájomnej zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov bude nájomca hradiť prenajíateľovi celkom zálohové platby vo výške 310,00 EUR mesačne. Celkovo zálohové platby mesačne pozostávajú:
  - dodávka elektrickej energie 80,00 EUR,
  - dodávka plynu na kúrenie a ohrev teplej vody 200,00 EUR,
  - vodné a stočné 20,00 EUR,
  - odvoz a likvidácia komunálneho odpadu 10,00 EUR.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť za služby spojené s nájmom uvedené zálohové platby mesačne, vždy najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca, bezhotovostným spôsobom na číslo účtu prenajíateľa uvedeného v zmluve.
7. Vyúčtovanie úhrad za jednotlivé služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov bude vždy za príslušný kalendárny rok. Rozdiel medzi dohodnutou zálohovou úhradou a skutočnými nákladmi za odobraté služby, ktorý vznikol počas kalendárneho roka pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom bude faktúrou vyúčtovaný podľa skutočných odberov podložených kópiou vyúčtovania od príslušného dodávateľa služby. Vyúčtovanie rozdielov je možné zrealizovať štvrťročne až ročne. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z tohto vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa predloženia (doručenia) vyúčtovania nájomcovi.



8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za služby v prípade, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej z rozhodnutia cenových orgánov, alebo ak sa zmení výška zálohovej faktúry, resp. splátkového kalendára, na základe rozhodnutia dodávateľa predmetných energií.

#### Článok V.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, písomne spracovaným záznamom zo dňa 27. 12. 2019. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel, v tomto stave ho na svoje náklady po dobu platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie objektu ako jeho správca, zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.
4. Prenajímateľ poisťuje nehnuteľnosť (objekt daný do prenájmu), v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poisťovej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom nasledovne:
  - prípady poškodenia a zničenia nehnuteľného majetku a investícií živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou,
  - prípady poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.

Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade vzniknutej škodovej udalosti zapríčinennej živelnou udalosťou, požiarom alebo zatečením strechy uhradiť nájomcovi náklady za poškodený majetok nájomcu v prenajatých kancelárskych priestoroch - výpočtovú techniku a ostatné zariadenie (napr. nábytok).
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v priestore pred hlavným vchodom nad vchodovými dverami nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. článku I. tejto zmluvy osvetlenie počas nočných hodín.
6. Prenajímateľ zabezpečí upratovanie spoločných priestorov (chodby) a priestorov kúpeľne, WC raz týždenne.
7. Prenajímateľ umožní nájomcovi používanie smetných nádob na komunálny odpad.
8. Prenajímateľ zabezpečí plnenie a dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov vzťahujúcich sa na technický stav spoločných priestorov, vonkajších priestorov predmetu nájmu, okrem prenajatých kancelárskych priestorov. Vybavenie predmetu nájmu, okrem prenajatých kancelárskych priestorov požiaro-technickým zariadením, realizáciu odborných prehliadok a skúšok technických zariadení, kontrol požiaro-technických zariadení a prevádzkových zariadení stanovených príslušnými predpismi a odstraňovanie zistených závad, resp. plnenie opatrení vyplývajúcich z týchto prehliadok, skúšok a kontrol.
9. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi kópiu platného energetického certifikátu budovy nehnuteľnosti – administratívna budova.
10. Prenajímateľ súhlasí so zverejnením tejto zmluvy v plnom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv a zverejnením faktúr v plnom rozsahu na webovej stránke CPPP a P Stará Ľubovňa.

11. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, a to ohliadkou na mieste samom, a vyhlasuje, že predmet nájmu mu bol odovzdaný prenajímateľom, pričom nájomca výslovne potvrdzuje, že prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť vykonať akékoľvek práce, úpravy za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.
12. Nájomca je povinný užívať predmet len na účel dohodnutý touto zmluvou.
13. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si predmet nájmu prenajal, nebola spôsobená prenajímateľovi škoda. Za takto prenajímateľovi spôsobenú škodu zodpovedá nájomca.
14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
15. Nájomca je povinný starať sa o bežnú údržbu predmetu nájmu (t. j. údržbu prenajatých kancelárskych priestorov CPPPaP) a hradiť náklady na túto údržbu. Nájomca hradí aj drobné opravy, spojené s užívaním nebytových priestorov.
16. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade udelenia súhlasu je nájomca povinný vykonať úpravy a zmeny v predmete nájmu na vlastné náklady, pričom nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov, ani nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Náhradu vynaložených nákladov, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci, resp. vydanie iného majetkového prospechu (bez dôvodného obohatenia), získaného v dôsledku vykonania úpravy a zmeny v predmete nájmu, nemôže nájomca požadovať ani v prípade, ak vykonali úpravy a zmeny v nebytovom priestore pred uzavretím tejto zmluvy.
17. Prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých kancelárskych priestorov a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov. Taktiež je nájomca povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti ochrany životného prostredia. Za dodržiavanie týchto predpisov nájomca zodpovedá.
19. Poistenie majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu, si zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné škody spôsobené porušením tejto povinnosti nájomcom.
20. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy. Vzhľadom na vykonávanie špecifických odborných činností zamestnancami CPPPaP sa prenajímateľ zaväzuje ohlásiť kontrolu vopred.
21. Nájomca má právo za účelom prístupu jeho zamestnancov do prenajatých priestorov užívať hlavný predný vchod do nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. článku I. tejto zmluvy, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť pri podpise tejto zmluvy jej účastníkmi nájomcovi 2 kľúče od tohto vstupu do predmetnej nehnuteľnosti.
22. Nájomca je oprávnený umiestniť si na predmete nájmu alebo na predmetnej stavbe (administratívna budova), súpisné č. 341 označenie organizácie obsahujúce meno, druh prevádzky po dohode s prenajímateľom o veľkosti, mieste a spôsobe uchytenia na stavbu. Nájomca je taktiež



oprávnený umiestniť si na predmetnej stavbe (administratívna budova), súpisné č. 341 poštovú schránku po dohode s prenajímateľom o veľkosti, mieste a spôsobe uchytenia na stavbu.

23. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia, vrátane súhlasného rozhodnutia hygienika súvisiace s prevádzkou nájmu v predmete nájmu, a ostatné potrebné povolenia, vyžadované v zmysle príslušných právnych predpisov pre vykonávanie predmetnej činnosti nájmu v predmete nájmu.

#### Článok VI. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou skončí:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) uplynutím dohodnutej doby,
  - c) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote podľa zákona č. 116/90 Zb. z., výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď tejto zmluvy doručená druhej strane,
  - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore so zmluvou alebo poruší niektoré ustanovenia tejto zmluvy; účinky odstúpenia nastanú doručením písomného oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájmcovi.
2. Každá zo zmluvných strán je oprávnená zmluvu písomne vypovedať, a to bez uvedenia dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď tejto zmluvy doručená druhej strane.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, pričom zmeny, ktoré vykonal nájomca v predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu iba ak o to prenajímateľ nájmcu písomne požiada, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

#### Článok VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom obojstranného podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, so začatím doby nájmu podľa čl. III. ods. 1 prvej vety tejto zmluvy. Štatutárne orgány zmluvných strán podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v plnom rozsahu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť a dopĺňať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán, vo forme písomných dodatkov k zmluve.
3. Prílohou a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
  - Príloha č. 1 Nákres – pôdorys nebytových priestorov
  - Príloha č. 2 Výpis z listu vlastníctva
  - Príloha č. 3 Špecifikácia nebytových priestorov (t. j. číslo miestnosti + výmera)
  - Príloha č. 4 Písomný záznam z odovzdania a prevzatia nebytových priestorov zo dňa .....
  - Príloha č. 5 Energetický certifikát budovy (kópia)

4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. z., Občianskym zákonníkom v platnom znení a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenia ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takého dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Každá zmluvná strana si po podpise tejto zmluvy ponechá dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy, že ju uzavreli na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že táto zmluva nebola uzavretá pod nátlakom, v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, že porozumeli jej obsahu na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Starej Ľubovni dňa: 23. 12. 2019

V Starej Ľubovni dňa: 23. 12. 2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mária Stesňáková - konateľ  
koná v mene spoločnosti  
Us.Eu, spol. s r.o.

Mgr. Katarína Hricová  
riadiateľka CPPP a P Stará Ľubovňa