

**o nájme nebytových priestorov**

(ďalej len „Zmluva“) uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súlade s § 11 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov a §9a zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení (ďalej len „Zásadami“) medzi:

**Prenajímateľom:** **Stredná priemyselná škola, Partizánska 1059, Snina**  
Partizánska 1059/23, 069 01 Snina  
Štatutárny orgán: PaedDr. Alena Romanová, riaditeľka školy  
IČO: 00161721  
DIČ: nie je plátcu DPH  
IBAN: príjmový – SK23 8180 0000 0070 0051 3529  
výdavkový – SK98 8180 0000 0070 0051 3537  
Tel.: +421 57 762 3813  
Email: [spssnina@spssnina.edu.sk](mailto:spssnina@spssnina.edu.sk)  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a nájomcom:** **ŽENAJA s.r.o.**  
Sídlo: Palárikova 1603/2, 069 01 Snina  
Konateľ spoločnosti: Ing. Andrea Žeňuchová, konateľ  
IČO: 55 110 614  
DIČ: 21218855612  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
IBAN: SK74 7500 0000 0040 3132 0945  
**registrácia: Obchodný register Okr. súdu Prešov, odd. Sro, vl.č. 45127/P**  
Email: [ada.z@centrum.sk](mailto:ada.z@centrum.sk)  
(ďalej len „nájomca“)

**Čl. I Predmet a účel zmluvy**

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov 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 nebytové priestory uvedené v bode 2. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ je správca majetku PSK – nehnuteľného majetku Strednej priemyselnej školy v Snine (ďalej len „SPŠ“), na ulici Partizánskej číslo 1059/23. Prenajímateľ je oprávnený na uzatvorenie zmluvy.
2. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov budovy školy SPŠ v Snine o výmere 1 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na prízemí budovy SPŠ, v priestore školy, v bloku B, evidovanej na liste vlastníctva č. 330, súpisné číslo budovy 1059, na parcele KNC č. 404/10,



katastrálne územie Snina. Schematický náčrt prenajatých priestorov tvorí prílohu k tejto zmluve. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.

3. Prenajímateľ prenájma nájomcovi priestory uvedené v predmete zmluvy čl. I, ods. 2 a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu – **nájomné a prevádzkové náklady** spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca bude prenajaté priestory využívať za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti - prevádzkovanie predajného automatu na potraviny. 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.

## Čl. II Práva, povinnosti a rozsah užívania

1. Priestor nájomca prenájma na dohodnutú dobu používania a stanovenie nájmu a prevádzkových nákladov sa vzťahuje tiež na túto dobu používania.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v dohodnutom čase, len na účel uvedený v čl. I., ods. 4 zmluvy.
3. Nájomca, jeho zamestnanci sú oprávnení užívať súvisiace spoločné priestory (WC a pod.).
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedziť na nevyhnutný čas prevádzku priestoru z dôvodu nutnej údržby, opráv a plánovaného využitia daného priestoru pre svoje potreby.
5. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatom priestore. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať, resp. poistiť sám.
6. Nájomca je povinný dodržiavať platné predpisy v oblasti ochrany majetku, požiarnej ochrany a BOZP a zodpovedá za prípadné škody na majetku či zdraví osôb zúčastnených na jeho aktivitách v priestoroch školy.
7. Nájomca je povinný dodržiavať prísny zákaz fajčenia v priestoroch školy.
8. Nájomca nebude požívať bez predošlého súhlasu prenajímateľa vlastné elektrické zariadenia.
9. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy priestorov môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa.
11. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
12. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatého majetku.
13. Prenajímateľ má právo pri omeškaní platieb žiadať úroky z omeškania a náklady spojené s vymáhaním dlžnej sumy ako aj náhradu za prípadné škody na zariadení a prenajatom priestore.
14. Nájomca je povinný uhradiť úroky z omeškania a náklady spojené s vymáhaním dlžnej sumy ako aj náhradu za prípadné škody na prenajatom majetku.



### **Čl. III Doba trvania zmluvy, skončenie zmluvy**

1. Doba nájomného vzťahuje je stanovená dohodou na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy sa skončí:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy.
3. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami obidvoch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom účinnosti tejto dohody.
4. V zmysle § 10 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
  - a) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - b) nájomca ďalej prenajme predmet nájmu tretím osobám,
  - c) nájomca zmení dohodnutý účel užívania predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - d) nájomca neumožní vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi za účelom kontroly
  - e) v prípade podstatného porušenia nájomnej zmluvy, za čo sa považuje skutočnosť, že nájomca užíva prenajatú vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda.
  - f) 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 a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.

### **Čl. IV Výška platby a spôsob úhrady**

1. 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 vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien. Nájomné ku dňa podpisu zmluvy predstavuje sadzbu 30 €/m<sup>2</sup>/mesiac. Výška nájomného je prepočítaná (360 € x 1 m<sup>2</sup> čo je 360€ na rok, 90€ na štvrt'rok). Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť úhrady 3-mesačného depozitu nájomného (t.j. 90 € vo výške deväťdesiat € slovom) 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.



- c) 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.
2. Nájomca je povinný uhradiť nájom štvrťročne vopred na základe faktúry vystavenej prenájomcom. Nájomca uhradí nájom prevodným príkazom **na príjmový účet SPŠ** uvedený v záhlaví zmluvy.
3. Prevádzkové náklady súvisiace s prenájmom priestorov pozostávajú z položiek:

Elektrická energia - na základe odpočtu elektromeru poverenou osobou

Údržba, upratovanie, odvoz odpadu a ostatné služby.

---

Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku platieb za služby spojené s nájmom podľa indexu rastu cien a reálnej kalkulácie formou dodatku k tejto zmluve.

4. Nájomca uhradí štvrťročne prevádzkové náklady prevodným príkazom na **výdavkový účet SPŠ** uvedený v záhlaví zmluvy na základe faktúry vystavenej prenájomcom.
5. Úprava výšky platieb za nájom je závislá od miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi v závislosti od úrovne inflácie tak, že celková výška nájomného platná k 31. 12. bežného roka sa prenášobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Prvá úprava platieb bude realizovaná v roku 2024, nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
6. Účtovné obdobie je štvrťročné, úhrady budú realizované na základe fakturácie prenájomca.
7. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou niektorej platby vyplývajúcej z tejto zmluvy, je povinný uhradiť prenájomcovi úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

### Čl. V Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ich na svoje náklady udržiavať. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu počas doby nájmu.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca si bude zabezpečovať upratovanie, dezinfekciu a bežnú údržbu prenajatých priestorov. Revízie a ostatné prehliadky súvisiace s prevádzkou si zaistí nájomca na vlastné náklady bez nároku na úhradu od prenájomca.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatú nehnuteľnosť ak sú nad rámec bežnej údržby a tieto aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať priestory ani ich časť do podnájmu ani výpožičky inej osobe.
6. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za škody, ktoré by vznikli v súvislosti



- s prenájomom majetku prenajímateľovi, prípadne tretím osobám zodpovedá v súlade s platnou právnou úpravou /Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov/ nájomca a hradí ich v plnom rozsahu.
7. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a požiarnej ochrany a v plnej miere za ich dodržiavanie zodpovedá.
  8. Nájomca je povinný v si v prípade akýchkoľvek úprav na nehnuteľnosti vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.
  9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
  10. Nájomca nemôže zriaďovať záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
  11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedziť na nevyhnutný čas prevádzku v priestore z dôvodu nutnej údržby, opráv a podobne.
  12. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že o všetkých zmenách oproti tejto zmluve budú včas informovať druhú zmluvnú stranu. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu, v opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.
  13. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
  14. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi i keď sa adresát o tom nedozvedel.

## **Čl. VI Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy okrem zmeny v zmysle čl. IV ods. 5 zmluvy len dodatkami v písomnej forme.
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č.513/1991Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva v súlade s §10 ods.2 Zásad podlieha schvaľovaniu PSK, nakoľko ide o zmluvu na dobu neurčitú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR, najskôr dňom schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
5. Nájomca súhlasí s použitím osobných údajov v informačnom systéme SPŠ Snina a na účely súvisiace so zverejnením, evidenciou a plnením zmlúv.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom dojednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, bez tiesne a nevýhodných podmienok.
7. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom nájomca a prenajímateľ dostane jeden a PSK dva.

V Snine dňa 28. marca 2023

Prenajímateľ: PaedDr. Alena Romanová  
riaditeľka SPŠ Snina

Nájomca: Ing. Andrea Žeňuchová,  
konateľka, ŽENAJA s.r.o.

Zoznam príloh: Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená dňa

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: