

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov č.: 2/2025

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, s prihliadnutím na zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení

medzi:

Prenajímateľ: **Stredná priemyselná škola elektrotechnická, Plzenská 1, Prešov**
Sídlo: Plzenská 1, 080 01 Prešov
IČO: 00 161 829
DIČ: 2020521811, nie je platca DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK31 - služby spojené s nájmom
IBAN: SK27 - nájom
Štatutárny orgán: Ing. Martin Broda, PhD., riaditeľ školy

Nájomca: **Pierre Baguette s.r.o.**
Sídlo: Veľkouľfanská 1716/9, 925 21 Sládkovičovo
IČO: 36 255 220
DIČ: 2020192119
IČ DPH: SK 2020192119
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN: SK54
Registrácia: Obchodný register OS Trnava, odd. Sro, vl. č. 14215/T
Štatutárny orgán: Andrej Šmuro, konateľ spoločnosti

Čl. I

Predmet nájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a úhrady za energie a služby spojené s nájmom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - budovy školy, na ul. Plzenskej č. 1, Prešov, súpisné číslo 2832 na parcele KN C č.3930/1, zapísanej na LV č. 12741 v katastrálnom území Prešov, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len PSK). Prenajímateľ je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK uzatvoriť túto nájomnú zmluvu.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí školy súpisné číslo 2832 na parcele KN C č.3930/1 o celkovej výmere 1 m².
4. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov, a v tomto stave ich preberá.
5. Schematický náčrt predmetu nájmu je prílohou tejto zmluvy. Prenajaté nebytové priestory sú bez technického zariadenia a bez hnutel'ného majetku. Nájomca má právo spolu s predmetom nájmu užívať spoločné priestory objektu v ktorom sa predmet nájmu nachádza a ktorých

využívanie nevyhnutne súvisí s užívaním predmetu nájmu. Spoločné priestory sú vchod do budovy, chodba, sociálne zariadenie.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet zmluvy užívať na podnikateľské účely - prevádzkovanie potravinového automatu. Prostredníctvom potravinového automatu sa nebudú predávať alkoholické nápoje, tabakové výrobky a nápoje s obsahom chinínu a kofeínu v zmysle § 7 vyhlášky č. 75/2023 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenie pre deti a mládež.
2. Potravinový automat bude slúžiť pre žiakov a zamestnancov školy non stop.

Čl. III Doba nájmu

1. Nebytový priestor vymedzený v Čl. I tejto zmluvy sa prenajíma na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov, najskôr od. 01.12.2025.

Čl. IV Spôsob ukončenia nájmu

1. Nájomný vzťah končí písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom a služby spojené s užívaním nebytových priestorov
 - c) dôjde k inému podstatnému porušeniu zmluvy.
5. 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.

Čl. V Výška, splatnosť nájmného a spôsob platby nájmného a služieb spojených s nájmom

1. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.
2. Ku dňu podpisu zmluvy je výška nájmného za prenajatý nebytový priestor vymedzený v Čl. I tejto zmluvy **1 500€/1 m²/rok**. Ročné nájmné ku dňu podpisu tejto zmluvy je vo výške **1 500 €/rok/m², 125€/mesiac/m²**. Nájmné bude uhrádzané mesačne vopred na základe fakturácie prenajímateľa na účet uvedený na faktúre.
3. Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájmného. Depozit nájmného bude uhradený do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na základe

- fakturácie prenajímateľa, v prípade že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel:
- a) Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu.
 - b) Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenajímateľa vzniknutých počas trvania nájmu.
4. 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. Pre účely vyrovnania inflačných vplyvov je prenajímateľ oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška ročného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka a doúčtuje sa na základe fakturácie. Výška nájomného v nadväznosti na mieru inflácie sa neupraví, ak úprava o mieru inflácie bude menšia alebo rovná sume 20,- €.
 5. Prvýkrát bude výška nájomného upravená od 1.1.2026 o mieru inflácie za rok 2025.
 6. K nájomnému budú mesačne vopred fakturované prevádzkové náklady (aliquotná časť odvozu bežného TKO, upratovanie), ktoré je stanovené na základe reálnej kalkulácie. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi stanoviť a upraviť platby za služby spojené s nájmom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb. Stanovenie úhrad za služby spojené s nájmom je uvedený v prílohe č.1 tejto zmluvy.
 7. Náklady na elektrickú energiu, ktoré vzniknú v súvislosti s prevádzkou potravinového automatu, bude fakturovaná na základe skutočnej spotreby. Táto spotreba bude určená podľa údajov zaznamenaných na inštalovanom meracom prístroji (elektromere), ktorý si nájomca na vlastné náklady nainštaluje a bude výhradne priradený len k danému automatu. Nájomca sa zaväzuje pravidelne k poslednému dňu v mesiaci vykonávať odpočet meracieho prístroja a predkladať ho prenajímateľovi do 5. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca.
 8. Pri nedodržaní lehoty splatnosti faktúr je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.

Čl. VI

Podmienky nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor, ktorý sa oboznámil s technickým a funkčným stavom, v stave spôsobilom obvyklému užívaniu.
2. Nájomca je oprávnený prenajatý nebytový priestor používať obvyklým spôsobom v súlade s Čl. II Účel nájmu tejto zmluvy tak, aby nezhoršoval jeho technický a funkčný stav.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať, a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia právnych predpisov o PO a BOZP voči svojim zamestnancom, svojim technickým zariadeniam a separovať odpad – komunálny odpad, papier a plasty a je zodpovedný za škody spôsobené ich nedržiavaním.
5. Nájomca je povinný odstrániť škody vzniknuté jeho nedbalým užívaním nehnuteľnosti na vlastne náklady ako aj nesmie vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
7. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.

8. Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady stav nehnuteľnosti, ktoré je predmetom nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, a to v prípade, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
9. Nájomca je povinný poistiť vlastný majetok umiestnený v nebytovom priestore na vlastné náklady. Prenajímateľ za prípadnú škodu nezodpovedá.
10. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
11. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a dôvodu nutnej údržby, opráv a pod.. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku 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 zabezpečovať náhradné kapacity.
13. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.
14. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
15. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že zasielanie písomností je možné aj v elektronickej forme doručené elektronickými prostriedkami ako elektronický dokument v zmysle platnej legislatívy podpísaný osobami oprávnenými konať za zmluvnú stranu kvalifikovaným elektronickým podpisom, a to do elektronickej schránky zmluvnej strany v zmysle zákona č. 305/2013 Z.z. o e-Governmente aj v prípadoch, kedy sa nejedná o výkon pôsobnosti orgánov verejnej moci.
Zásielka sa v takom prípade považuje za doručenie:
 - a) ak sa doručuje do vlastných rúk, momentom uvedeným na elektronickej doručenke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel,
 - b) ak sa nedoručuje do vlastných rúk, v deň bezprostredne nasledujúci po uložení elektronickej úradnej správy.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje realizovať všetky potrebné revízie na zariadeniach spojených s prevádzkou budov školy na svoje náklady.
17. 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. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akejkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania.
18. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NRSR 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), nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie

protipožiarňých smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu. 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. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa. Na úseku požiarnej ochrany a BOZP zodpovedá nájomca za predmet nájmu v zmysle platných predpisov v plnom rozsahu. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a po schválení a podpísaní zmluvnými stranami tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Dodatky k zmluve podliehajú schváleniu PSK.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a 2 rovnopisy obdrží PSK.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení
5. Účastníci zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

Prílohy:

Prepočet nákladov za energie a služby spojené s nájmom

[Výpis z listu vlastníctva č. 12741](#)

Schematický náčrt predmetu nájmu

Prešov, dňa:

Prešov, dňa:

.....
Ing. Martin Broda, PhD.
riaditeľ školy

.....
Andrej Šmuro
konateľ spoločnosti

Táto zmluva bola zverejnená dňa:
Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: