



# Stredná odborná škola pedagogická

Kmeťovo stromoradie 5, 080 01 Prešov

Číslo z Registra zmlúv SOŠ pedagogickej: NZ 1/2023

## Zmluva o prenájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov, podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
a v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov  
v znení neskorších predpisov

medzi účastníkmi:

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola pedagogická, Kmeťovo stromoradie 5,  
Prešov  
**Sídlo:** Kmeťovo stromoradie 5, 080 01 Prešov  
**Štatutárny orgán:** Mgr. Oľga Macková, riaditeľka školy  
**IČO:** 00162825  
**DIČ:** 2021240584, nie je platca DPH  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica, Bratislava  
**Číslo účtu nájom IBAN:** SK68 8180 0000 0070 0052 0091  
**Číslo účtu energie IBAN:** SK90 8180 0000 0070 0052 0083  
ďalej len „prenajímateľ“

a

**Nájomca:** Radovan Gašparovič  
**Sídlo:** Mukačevská 5, 080 01 Prešov  
**Zastúpený:** Radovan Gašparovič  
**IČO:** 41344961  
**DIČ:** 1073651491  
**Bankové spojenie:** Tatra banka, a. s.  
**Číslo účtu IBAN:** SK03 1100 0000 0026 2379 6518  
**Registrácia:** Živnostenský register Okresného úradu Prešov, č. 750-24260  
ďalej len „nájomca“

## Článok I.

### PREDMET ZMLUVY

- 1) Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dohodnutej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 3. a 4. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

- 2) Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) zapísanej na LV č. 12897 (príloha č. 1) v katastrálnom území 707 Prešov, súpisné číslo 3222, č. parcely KN C 723/4, ktorý je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a predpisov a „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK“ v platnom znení (ďalej len Zásady hospodárenia) prenajať predmet nájmu nájomcovi.
- 3) Prenajímateľ prenecháva do dočasného užívania nájomcovi predmet nájmu - nebytové priestory v objekte budovy Strednej odbornej školy pedagogickej, Kmeťovo stromoradie 5, 080 01 Prešov, súpisné číslo 3222. Priestory nachádzajúce sa v suteréne školy o celkovej výmere 17,60 m<sup>2</sup> budú nájomcom využívané na zriadenie a prevádzkovanie školského bufetu pre žiakov a pracovníkov prenajímateľa v zmysle nariadení zriaďovateľa. Nájomca je povinný dodržiavať Vyhlášku Ministerstva zdravotníctva SR č. 527/2007 o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež.
- 4) Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok. 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: zadný vchod do budovy školy (únikový východ), schodište do suterénu, chodba vpravo od schodišťa do bufetu – miestnosť č. S1, sociálne zariadenia WC muži – prízemie č. 19, WC ženy – 1. poschodie č. 21 a č. 36.
- 5) Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za prenájom a za služby, poskytovanie ktorých je spojené s predmetom nájmu a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.

## **Článok II. DOBA NÁJMU**

- 1) Priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

## **Článok III. SKONČENIE NÁJMU**

- 1) Zmluva o nájme môže byť ukončená:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy,
  - d) zánikom nájomcu a prenajímateľa.
- 2) Zmluvu je možné zrušiť dohodou oboch zmluvných strán v písomnej forme.
- 3) Zmluva môže byť písomne vypovedaná aj bez uvedenia dôvodu v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

- 4) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
  - 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 a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.

#### Článok IV.

##### NÁJOMNÉ A NÁHRADY ZA SLUŽBY

- 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 vykonanej v súlade s zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli na odplatnom užívaní predmetu nájmu nasledovne:
- 3) **Ročné nájomné** za užívanie nebytových priestorov - miestnosti určenej pre školský bufet – spolu **17,60 m<sup>2</sup>**, predstavuje **63,00 €/1 m<sup>2</sup>/rok**. Ročné nájomné ku dňu podpisu zmluvy predstavuje **1 108,80 €**, mesačný prenájom je **110,88 €**.
- 4) Školský bufet nie je prevádzkovaný počas vianočných, jarných, letných a jesenných prázdnin.
- 5) Nájomcovi z prenájmu vzniká povinnosť **3 mesačného depozitu nájomného** (t. j. **110,88 € x 3**) vo výške **332,64 €** (slovom **tristotridsaťdva** EUR a **šesťdesiatštyri** eurocentov) 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.
- 6) 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.
- 7) V nájomnom nie sú zahrnuté platby za energie a služby spojené s nájomom, ktoré sú ku dňu podpisu zmluvy popísané nižšie aj s mesačnými platbami:
  - a) elektrická energia (chladnička, ohrievač vody, varná kanvica – podľa predpokladanej spotreby): 27,63 €/mesiac
  - b) spotreba vody a stočné 8,98 €/mesiac
  - c) vykurovanie 14,33 €/mesiac
  - d) vývoz odpadu 1,84 €/mesiac
  - e) iné poplatky – využívanie spoločných priestorov 6,00 €/mesiac

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.

- 8) Nájomca bude uhrádzať nájomné v pravidelných 2 mesačných splátkach **221,76 €/ mes.**, so splatnosťou uvedenou na faktúre na účet prenajímateľa, vedeného v Štátnej pokladnici – príjmový účet číslo účtu IBAN: **SK68 8180 0000 0070 0052 0091** v zmysle tejto zmluvy.
- 9) K nájomnému budú fakturované prevádzkové náklady (dodávka elektrickej energie, tepla a ohrev vody, vodné – stočné a alikvotná časť odvozu TKO) vopred v 2 mesačných splátkach **117,56 €/mes.**, na účet prenajímateľa vedeného v Štátnej pokladnici - výdavkový účet číslo **SK90 8180 0000 0070 0052 0083** v zmysle tejto zmluvy. Tieto platby budú stanovené na základe reálnej kalkulácie.
- 10) Zmluvné strany sa dohodli, že počas mesiacov júl a august platba za energie a služby nebudú účtované.
- 11) Vývoz biologického odpadu si nájomca bude zabezpečovať sám. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.
- 12) Dohodnutá úhrada bude realizovaná na základe bankového prevodu medzi účtami nájomcu a prenajímateľa na základe tejto zmluvy. V prípade omeškania s platením nájmu a služieb spojených s predmetom zmluvy je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojim nariadením.
- 13) V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptovanie úpravy výšky nájomného alebo výšky úhrad za služby.
- 14) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu za služby upraviť v prípade zvýšenia cien elektrickej energie, plynu, vodného a stočného oproti aktuálne účtovaným cenám. Zmena cien bude oznámená formou písomného oznámenia poukázateľne doručeného nájomcovi.
- 15) Prenajímateľ si v súlade s platnými Zásadami hospodárenia vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného o ročný inflačný koeficient zverejnený Štatistickým úradom za príslušný rok formou písomného oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi. Výška nájomného platná k 31. 12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie s účinnosťou od 1. 1. nasledujúceho roka a bude doúčtovaná nájomcovi.

## Článok V.

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 1) Prenajímateľ odovzdá protokolárne nájomcovi predmet nájmu, ktorý zodpovedá jeho predchádzajúcemu využitiu.
- 2) Nájomca na vlastné náklady vykoná opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho písomným súhlasom zdržujú v prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za prípadné poškodenie a iné nedostatky a je povinný ich uviest'

- do pôvodného stavu na vlastné náklady. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
- 3) Nájomca nebude vykonávať žiadne zásahy do priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
  - 4) Finančné náklady spojené s prispôbením prenajatých priestorov na účel nájmu nebudú kompenzované prenajímateľom.
  - 5) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel využívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
  - 6) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
  - 7) Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať dohodnutým spôsobom v súlade s predmetom svojej činnosti.
  - 8) Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje na vlastné náklady.
  - 9) Nájomca je povinný dodržiavať ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov potrebných pre prevádzkovanie školského zariadenia.
  - 10) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (prenajaté priestory alebo ich časť) do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe.
  - 11) Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod. ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.) ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy. Revízie na elektrických zariadeniach (napr. chladničky) umiestnených v priestoroch bufetu vykonáva nájomca.
  - 12) Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia prevádzky na nevyhnutný čas z 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 škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
  - 13) Po ukončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebovaniu.
  - 14) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
  - 15) Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
  - 16) Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať, resp. poistiť sám.
  - 17) Prenajímateľ si vyhradzuje právo, že v bufete sa nebudú predávať alkoholické nápoje, tabakové výrobky a nápoje s obsahom chinínu a kofeínu v zmysle §8, ods. 3 Vyhlášky č. 527/2007 Ministerstvo zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež. V celom objekte je prísny zákaz fajčenia a používania alkoholických nápojov.

- 18) Poistenie vlastného majetku používaného a uloženého v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu.
- 19) Nájomca bude pripravovať a dodávať denne pokrmy a nápoje v školskom zaradení v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov a vyhláškou Ministerstva zdravotníctva SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov v čase od 7.00 h do 13.00 h.
- 20) Nájomca je povinný predložiť prenájiateľovi prevádzkový poriadok schválený regionálnym úradom verejného zdravotníctva.
- 21) Nájomca zodpovedá za kvalitu predávaných výrobkov pri dodržiavaní všetkých hygienických a bezpečnostných predpisov.
- 22) Nájomca zabezpečí dovoz autom určeným na prepravu pokrmov a nápojov prenájiateľovi pri dodržaní hygienických predpisov.
- 23) Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä Zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v platnom znení a Zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenájiateľa. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenájiateľovi za všetky škody, ktoré prenájiateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenájiateľovi uložené. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu hasiacim prístrojom s minimálnou hmotnosťou náplne 6 kg. Hasiaceho prášku alebo CO<sub>2</sub>.
- 24) Zmeny a doplnky tejto zmluvy okrem úpravy výšky nájomného o mieru inflácie je možné robiť výlučne písomnou formou za vzájomného súhlasu oboch strán.
- 25) Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručení 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, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

## **Článok VI.**

### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 1) Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.

- 2) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy okrem úpravy v zmysle čl. IV ods. 14) a 15) je možné vykonávať len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Dodatky k zmluve podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 3) Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dva rovnopisy. Dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom PSK v platnom znení.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Prešove, dňa 21.02.2023

V Prešove, dňa 21.02.2023

.....  
Mgr. Oľga Macková  
riaditeľka školy

.....  
Radovan Gašparovič  
nájomca

Prílohy:

Príloha č. 1 – Kópia listu vlastníctva č. 12897

Príloha č. 2 – Schematický náčrt prenajatých priestorov

Príloha č. 3 – Kalkulácia nákladov na stanovenie cien za energie a služby spojené s nájomom

Táto zmluva bola zverejnená dňa: .....

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: .....