

## Nájomná zmluva č. 29

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v súlade s ust. § 663 a nasl. Z. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, s prihladením 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

### Článok 1 Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Stredná odborná škola**  
so sídlom: Mierová 1973/79, 066 01 Humenné  
zastúpený: RNDr. Ofgou Skysľakovou, riaditeľkou školy  
bank.spoj.:  
IBAN:  
IČO: 00617750  
DIČ:  
IČ pre DPH:  
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

**Nájomca:** **PALEON, s.r.o.**  
so sídlom: Udavské 123, 067 31 Udavské  
zastúpená: Eduardom Pankovčinom, konateľom  
bank. spoj.:  
IBAN:  
IČO: 36481840  
DIČ:  
IČ pre DPH:  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd. Sro, vl. č. 13728/P  
/ďalej len „nájomca“/

### Článok 2 Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v areáli Strednej odbornej školy (ďalej len SOŠ), Mierová, súpis. č. 1973/79, mesto Humenné, PSČ 066 01.
- 2.2 Objekt sa nachádza na pozemku parc. č. 2891/9 v k.ú. Humenné, súpisné číslo 1973, zapísaný v LV č. 8359.

- 2.3 Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v objekte administratívnej budovy školy na treťom poschodí:

<u>miestnosť</u>	<u>plocha m2</u>
kancelária č. 311	17,30
predsieň	3,25
WC	1,36
<b><u>spolu</u></b>	<b><u>21,91 m2</u></b>

- 2.4 Nájomca prevzal priestor v stave v akom sa predmet nájmu nachádza. Nájomca touto zmluvou potvrdzuje, že prenajímateľ nemá ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

### **Článok 3**

#### **Doba a účel nájmu**

- 3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade prevodu majetku Prešovského samosprávneho kraja, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, do vlastníctva iného subjektu, zruší sa táto zmluva ku dňu účinnosti prevodu.
- 3.2 Nájomca bude nebytový priestor uvedený v bode 2.3 čl. 2 užívať ako kancelársky priestor firmy.
- 3.3 Nájomcovi sa zakazuje vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez písomného a vopred udeleného súhlasu prenajímateľa. Ďalej nesmie prenajať alebo povoliť spoluúžívanie priestoru iným subjektom. Ak by nájomca prenechal predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná a prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť.

### **Článok 4**

#### **Nájomné a služby spojené s užívaním priestorov**

- 4.1 Nájomné za nájom nebytových priestorov je:

Kancelársky priestor	21,91 m2 x 20,96 € bez DPH/m2/rok 21,91 m2 x 25,15 € s DPH/m2/rok
<b>Spolu bez DPH ročne:</b>	<b>459,23 €</b>
<b>Spolu s DPH ročne:</b>	<b>551,04 €</b>
<b>Spolu s DPH mesačne:</b>	<b>45,92 €</b>

4.2 Prenajímateľ za nasledovne dohodnutú odplatu zabezpečí pre potreby nájomníka služby spojené s nájmom:

a) Dodávka tepla	290,45 € bez DPH/rok	348,54 € s DPH/rok
b) Dodávka elektrickej energie	68,90 € bez DPH/rok	82,68 € s DPH/rok
c) dodávka teplej a studenej vody	20,60 € bez DPH/rok	24,72 € s DPH/rok
d) poplatok za upratovanie spoločných priestorov	20,60 € bez DPH/rok	24,72 € s DPH/rok
e) poplatok za používanie výťahu	8,30 € bez DPH/rok	9,96 € s DPH/rok
f) poplatok za odvoz odpadu	8,30 € bez DPH/rok	9,96 € s DPH/rok

<b>Spolu bez DPH ročne:</b>	<b>417,15 €</b>
<b>Spolu s DPH ročne:</b>	<b>500,58 €</b>
<b>Spolu s DPH mesačne:</b>	<b>41,72 €</b>

4.3 Celková cena nájmu a odplaty za služby spojené s nájmom je:

<b>Nájom priestorov</b>	<b>459,23 € bez DPH</b>
<b>Odplata za služby spojené s nájmom</b>	<b>417,15 € bez DPH</b>

<b>Cena celkom bez DPH ročne:</b>	<b>876,38 €</b>
<b>Mesačná fakturácia bez DPH:</b>	<b>73,03 €</b>
<b>Mesačná fakturáciu s DPH:</b>	<b>87,64 €</b>

4.4 Výška nájomného je určená dohodou a je výsledkom primeraného prieskumu podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja, zo dňa 02.03.2010 v znení platných predpisov a dodatku č. 1, ktorým sa menia a dopĺňajú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

4.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi upraviť platby za služby spojené s nájmom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb, pričom za služby spojené s nájmom sa považuje: dodávky tepla, dodávka elektrickej energie, dodávka teplej a studenej vody a likvidácia – odvoz komunálneho odpadu.

## **Článok 5**

### **Úhrada nájomného a služieb spojených s nájmom**

5.1 Nájomné a odplata za služby spojené s nájmom sú splatné na bankový účet prenajímateľa.

5.2 Nájomca a odplata za služby spojené s nájmom sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné vopred a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vystaviť a zaslať nájomcovi faktúru k mesačným úhradám nájomného minimálne 10 dní pred ich splatnosťou. Nájomné za mesiac, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, uhradí nájomca na základe faktúry zo strany prenajímateľa najneskôr do konca daného mesiaca.

- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie v Slovenskej republike, zistenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, o čom je povinný informovať nájomcu. Úprava nájomného je účinná od 1. januára príslušného kalendárneho roka. V prípade odplaty za služby spojené s nájomom je prenájomca oprávnený jednostranne upraviť jej výšku kedykoľvek, na základe zmeny skutočných kalkulácií prevádzkových nákladov.
- 5.4 V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a odplaty za služby spojené s nájomom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

## **Článok 6**

### **Osobitné ustanovenia**

- 6.1 Nájomca sa oboznámi so stavom predmetu nájmu a v takom stave ich bez výhrad preberá. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenájomcu. Nájomca predloží žiadosť na stavebné úpravy a až po písomnom schválení riaditeľom školy ich môže realizovať. Prenajímateľ môže dať súhlas na vykonanie stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie nebytových priestorov, ak nové konštrukčné riešenie bude rešpektovať statické pomery budovy. Porušenie tohto nariadenia je dôvodom na okamžité ukončenie nájmu.
- 6.2 Ak z dôvodu opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať má nárok na primeranú zľavu z nájomného.
- 6.3 Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenájomcu bez zbytočného odkladu.
- 6.4 Nájomca má právo prístupu dopravnými prostriedkami do areálu prenájomcu za vopred dohodnutých podmienok.
- 6.5 Nájomca je povinný:
- a) prenajaté priestory počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením,
  - b) dbať o hygienu prevádzky, o čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch nebude uskladňovať výbušniny, horľaviny a toxické látky.
  - c) plniť úlohy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci /BOZP/, podľa platného zákona č. 124/2006 Z.z. o BOZP v znení neskorších predpisov a plniť úlohy v oblasti ochrany pred požiarmi /OPP/ podľa platného zákona č. 314/2001 Z.z. o OPP v platnom znení v prenajatých priestoroch,
  - d) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním t.j. zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu. Potrebu opráv väčšieho rozsahu (mimo rámca bežnej údržby a drobných opráv), ktoré má urobiť prenájomca, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenájomcovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Za škody, ktoré vzniknú zavinením nájomcu na prenajatých nebytových priestoroch, zodpovedá nájomca sám v zmysle právnych predpisov,

- e) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý.
- 6.7 Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
- 6.8 Prenajímateľ:
- a) zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v článku 2 tejto zmluvy, čo prehlasuje aj nájomca,
  - b) je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť a zabezpečiť nájomcovi a ním povereným tretím osobám prístup k predmetu nájmu aj mimo prevádzkového času a v dňoch pracovného pokoja.
- 6.9 Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.

## **Článok 7**

### **Výpoveď nájomnej zmluvy**

- 7.1 Nájomnú zmluvu možno skončiť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpovedná doba je 2 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 7.2 Zmluvu môžu zmluvné strany vypovedať v zmysle § 10 zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov a aj v zmysle Občianskeho zákonníka.
- 7.3 Prenajímateľ môže od nájomnej zmluvy odstúpiť okamžite, ak je nájomník v omeškaní s platením nájomného alebo odplaty za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní. Nájomný vzťah skončí 10-tým dňom po doručení písomného odstúpenia. V tomto prípade nemá nájomca právo požadovať žiadnu časť preukázateľne vynaložených investícií od prenajímateľa. Zároveň tým nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať úroky z omeškania podľa článku 5 tejto zmluvy.
- 7.4 V prípade, že k ukončeniu zmluvy dal podnet prenajímateľ a nejde o porušenie povinnosti nájomcu z tejto zmluvy, má nájomca právo požadovať od prenajímateľa úhradu ceny tých investícií, ktoré nájomca preukázateľne vynaložil na rekonštrukciu a modernizáciu priestorov, ak ich vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa. Cena podľa predchádzajúcej vety sa zníži o odpisy uplatnené nájomcom za obdobie nájmu.
- 7.5 V prípade, že k ukončeniu nájmu podľa tejto zmluvy dá podnet nájomca, vložená investícia sa prevedie na prenajímateľa za dohodnutú cenu 0,03 €. Nájomca je povinný vystaviť daňový doklad o prevode investície na prenajímateľa.
- 7.6 V posledný deň nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a vypratane nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu.

## **Článok 8** **Spoločné ustanovenia**

- 8.1 Vzťahy, ktoré nie sú upravené v tejto nájomnej zmluve sa posudzujú podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, podľa zákona č. 446/2001 Z.z. v platnom znení a podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
- 8.2 Pisomnosti zmluvných strán týkajúce sa nájomného vzťahu sa doručujú osobne oproti podpisu alebo poštou, a to na adresu sídla v aktuálnom výpise príslušného registra. Pisomnosť sa pre účely tejto zmluvy považuje za doručenie i v prípade, ak si ju adresát v odbernej lehote nevyzdvihne na pošte. Za deň doručenia sa v tomto prípade považuje deň, kedy bola zásielka uložená na pošte alebo bola poštou z dôvodu, že adresát sa v mieste sídla nevyskytuje, vrátená ako nedoručiteľná.
- 8.3 Zmluvné strany bezodkladne písomne oboznámia druhú stranu o všetkých zmenách týkajúcich sa identifikačných údajov, t.j. zmeny sídla, bankové spojenie, obchodný názov a pod., ako aj údaje, ktoré ovplyvňujú výpočet výšky nájomného alebo prevádzkových nákladov a to do 5 dní od uskutočnenia zmeny.
- 8.4 Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, 1x nájomca, 1x prenajímateľ, 2x PSK.
- 8.5 Nájomná zmluva musí byť schválená Prešovským samosprávnym krajom.
- 8.6 Zmeny a doplnky k zmluve o nájme musia byť uzatvorené písomne na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán a so súhlasom PSK, mimo úpravy výšky nájomného a odplaty za služby spojené s nájmom.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 8.8 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na WEB sídle prenajímateľa, najskejš však dňom jej schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 8.9 Okamihom podpísania tejto nájomnej zmluvy sa práve vzťahy prenajímateľa a nájomcu riadia výlučne touto nájomnou zmluvou.

V Humennom 27.06.2014  
Prenajímateľ:

.....  
RNDr. Oľga Skysľaková  
riaditeľka školy

V Humennom 27.06.2014  
Nájomca:

.....  
Eduard Pankovčín  
konateľ

Prílohy: fotokópia listu vlastníctva  
fotokópia katastrálnej mapy  
schematický náčrt prenajatého priestoru

Zmluva bola zverejnená dňa:  
Zmluva nadobúda účinnosť dňa:

# VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ

1 702 Humenné  
2 520 004 HUMENNÉ  
Katastrálne územie: 820 121 Humenné

Dátum vyhotovenia: 02.10-2013  
Čas vyhotovenia : 08:31:14

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8359

A1 MAJETKOVÁ PODSTATA

### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela	Veľkosť v a2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1	18	Zastavané plochy a nádvorá	18		1	
2	540	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
3	810	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
4	16	Zastavané plochy a nádvorá	17		1	
5	24114	Zastavané plochy a nádvorá	18		1	
6	2757	Zastavané plochy a nádvorá	17		1	
7	160	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
8	1929	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
9	23	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
10	613	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
11	176	Zastavané plochy a nádvorá	18		1	
12	656	Zastavané plochy a nádvorá	18		1	
13	477	Ostatné plochy	19		1	
14	284	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
15	73	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
16	600	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
17	14	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
18	751	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
19	681	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
20	10714	Zastavané plochy a nádvorá	18		1	
21	637	Zastavané plochy a nádvorá	16		1	
22	12	Zastavané plochy a nádvorá	17		1	
23	45	Zastavané plochy a nádvorá	17		1	
24	291	Ostatné plochy	29		1	

251

### Spôsob využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená obytná budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

### Umiest. pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### Stavby

Nr. parcely	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
1385	11	Bydlisko E		1
2891/1	11	Stavba		1
2891/2				1
2891/5				
2891/6				



Stavba s.č. 1973 leží na parcelách č. 2891/1, 2891/2, 2891/3 a 2891/6

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiesť. stavby
	2891/7				
	2891/8				
	2891/9				

Legenda:

Kód druhého stavby

Kaf. umiestnenia stavby

- stavby  
1 = stavba používá na demokompunkcích

**Klasifikace právního vztahu:** Vlastnické

Príloha: neofobadmitia

*Titul nadobudnutia*  
Zmluva o prevode správy majetku zo dňa 1.7.2002, Z-1324708

Účastník právneho vzťahu: Správca

- 2 Stredná odborná škola, Mierová 18/3/79, Humenné, 28  
100; 0061/7750  
Spoluvlastnícky podiel: 0/0

Title: *naelobusnula*

Titul nadobudnutia  
 Ziadost o zmenu d.j. 185/2010 zo dňa 16.04.2010 - R-85/15  
 Ziadost - GP č. 241-2-3501-188-81 zo dňa 6.3.1981, R- 194/10  
 Záznam z prešetrovania zmien údajov katastra nehnuteľností 2.X 19/10/81 zo dňa 15.11.81  
 Zmluva o prevode správy majetku zo dňa 16.01.2011 - Z 431/11  
 Ziadost o zmenu názvu zo dňa 23.01.2011 - R-28/13

## CASTLE TAPCHY



1.1.1  
360/02 sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka parc. 2891/12  
umožniť strieť (právo pripojenia a odjazdu k predajni Lidl), vybudovanej na parc.č.  
8.č. Buzenno v pozemok parc.č. 2892/12 k. d. Buzenno v prospech oprávneného a  
iných a to v rozsahu určenom v geometrickom pláne č. G 28/2002 zo dňa 20.3.2002 zo  
14.2002

1.1.2  
577/04 sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka parc.č. 291/4  
č. umiestnenie a údržbu elektrickej prípojky na pozemku parc.č. 2891/4 v prospech  
osobití Lidl Slovenská republika, v.o.s., Vajnorská 160, 811 04 Bratislava, IČO: 35  
3 322, ako je to vyznačené na geometrickom pláne č. G 14/2004 zo dňa 28.1.2004 zo  
13.2004

1.1.3  
107/06 zriaďuje sa vecné bremeno - povinnosť vlastníka nehnuteľností a právo  
osobití Zlovač Telecom, a.s. ako oprávneného bremena zriaďovať a prevádzkovať  
siete a stavebné ich vedenia na dotknutých nehn., vstupovať v súvislosti so  
sietmi, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na nehn. a vykonávať nevyhnutné  
práce a (e) porasty, najmä odstraňovať a okliešťovať stromy a iné porasty ohrozujúce  
siete a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výpovedi vlastníka, alebo  
vlastníka parc.č. 1109/1, parc.č. 1102/2, zo dňa 18.1.2006



Objednávka: K1-1504/1  
Vyhotožil: Michal Džupinka

*Michal Džupinka*

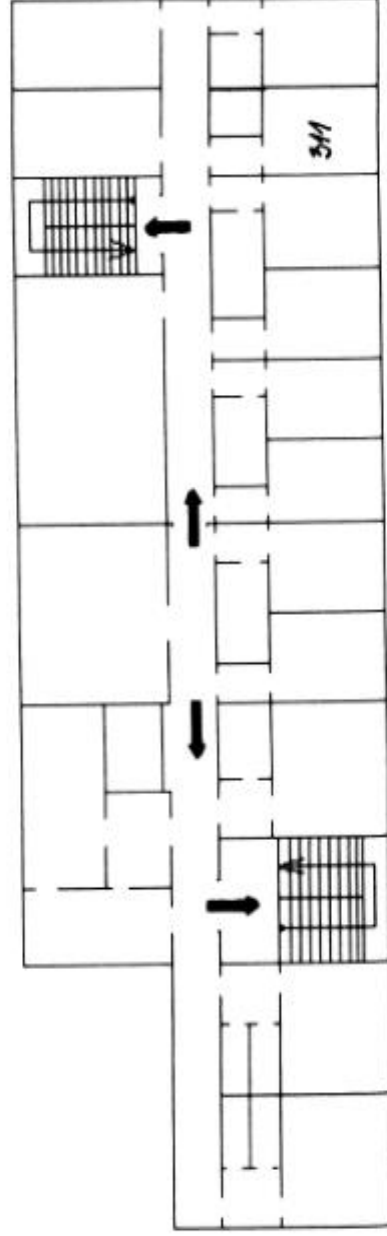


Okresný úrad Humenné Katastrálny odbor	Okres	Humenné	Obec	HUMENNÉ	Kat. územie	HUMENNÉ
	Číslo záz. úz.	K1- 1584 /2013	Vektorová mapa	Mierka	1 : 1000	Kód 1
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu: CKN 2891/11,2891/12,2891/1-9,2887/4					
Vyhotovil						
Dátum	02.10.2013					Meno
		Pečiatka/D. podpis				



Stredná odborná škola, Mierová 1973-9, 066 01 Humenné

Administratívna budova – IV. nadzemné podlažie





**MUDr. Peter Chudík**

*predseda*

*Prešovského samosprávneho kraja*

Prešov, 04 -07- 2014  
číslo: 4351/2014/ODDSM

### ***Schvaľovacia doložka***

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 c) s prihliadnutím na § 17 písm. h) „Zasad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 25/2010 dňa 23.3.2010 v platnom znení

#### ***s c h v a ľ u j e***

Najomnú zmluvu č. 29 medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola, so sídlom Mierová 1973/79, 066 01 Humenné, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – PALFON, s.r.o., so sídlom Udavské 123, 067 31 Udavské, IČO: 36481840 uzatvorenú dňa 27.06.2014 v Humennom na dobu neurčitú od dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy za účelom využitia nebytových priestorov ako kancelársky priestor firmy.

*MUDr. Peter Chudík*  
*predseda Prešovského samosprávneho kraja*

*Na základe plnomocenstva zo dňa 12.4.2006*

*Ing. Stanislav Kubánek, riaditeľ Úradu PSK*

*Na základe splnomocnenia zo dňa 24.3.2014*

*Ing. Ján Čopík, zástupca riaditeľa Úradu PSK*