Zmluva o nájme č. 03/2026

***(ďalej len „Zmluva“)*, uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 a násl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, Zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja *(ďalej len „Zásady“)* medzi:**

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Hotelová akadémia, Štefánikova 28, Humenné

Sídlo: Štefánikova 28, 066 01 Humenné

Štatutárny orgán: Ing. Mariana Chudíková, riaditeľka školy

IČO: 17078393

DIČ: 2021217231

IČ DPH: nie je registrovaným platiteľom DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, Bratislava 15

IBAN: SK90 8180 0000 0070 0051 8434

Zriaďovacia listina: Prešovský samosprávny kraj OŠaTK-2002/5-2 z 01.07.2002

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Boris Bialý BB

Sídlo: Sídl. Poľana 822/6, 066 01 Humenné

Štatutárny orgán: Boris Bialý

IČO: 41087925

DIČ: 1031055872

Registrácia: číslo živnostenského registra: 702-6203

(ďalej len „nájomca“)

II. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) zapísaného na liste vlastníctva č. 8363 nachádzajúceho sa v katastrálnom území Humenné. Vlastníkom majetku je PSK.
2. Prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu prenajať. Na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená ani iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť užívanie nájmu nájomcom.

III. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve PSK v správe prenajímateľa.
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 4. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.
3. Prenajímateľ je správcom majetku nachádzajúceho sa v Humennom, súpisné číslo 5081, na pozemku registra C KN parcelné číslo 3906/2, list vlastníctva č. 8363, katastrálne územie Humenné. Vlastníkom majetku je 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.
4. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v prednej časti budovy telocvične súpisné číslo 5081 o výmere 21,93 m^2 (miestnosť č. 038 - 15,08 m^2 a podiel na spoločných priestoroch 6,85 m^2). Predmetom nájmu nie sú technické zariadenia ani hnuteľný majetok.
5. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory užívať iba za účelom prevádzkovania autoškoly v rozsahu osvedčenia o registrácii autoškoly (trenažér).
6. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude obmedzovať prenajímateľa vo výkone jeho hlavnej činnosti a jeho činnosť nebude v rozpore s účelom, na ktorý si priestory prenajíma.
7. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá do nájmu.

IV. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.12.2026 do 30.11.2027.
2. Zmluvný vzťah skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Nájomná zmluva zaniká v prípade, ak nastanú skutočnosti uvedené v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Pri závažnom porušení ustanovení tejto zmluvy (neplatenie nájmu, obmedzenie prenajímateľa pri výkone jeho činnosti) je možné odstúpiť od tejto zmluvy okamžite. Odstúpenie je účinné dňom doručenia tohto odstúpenia nájomcovi.
5. Ukončiť zmluvu možno tiež písomnou dohodou oboch zmluvných strán o ukončení nájmu.
6. Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu písomne vypovedať v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to

aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. jednomesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

V. VÝŠKA NÁJMU A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Ku dňu podpisu tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu uvedený v časti III. Predmet a účel nájmu takto:
   a) nebytové priestory – miestnosť č. 038 33,08 € / m^2 / rok 498,85 € ročne
   b) nebytové priestory – spoločné priestory 20,08 € / m^2 / rok 137,55 € ročne

   Nájomné celkom za jeden rok činí 636,40 € (slovom: Šesťstotridsaťšesť eur a štyridsať eurocentov).

   Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1966 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade s § 11 ods. 4 a 5 Zásad.
2. Platba za služby súvisiace s nájmom bola stanovená s prihliadnutím na účel nájmu vo výške 10,21 € mesačne, v tom:
   a) elektrina 3,57 €
   b) teplo 5,13 €
   c) voda, vodné, stočné 1,51 €
3. 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 tovary a služby prenajímateľovi.
4. Nájomca je povinný pristúpiť na zmenu ceny uvedenej v bode 5.1 a 5.2 v prípade preukázaného zvýšenia nákladov na poskytované služby spojené s nájmom a v prípade zmeny trhových cien za nájom nebytových priestorov v danej lokalite.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby nájomcu sa budú vykonávať mesačne vopred, najneskôr do 28. dňa mesiaca predchádzajúceho na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Za deň platby sa pri bezhotovostnom prevode považuje deň, keď bola platba pripísaná na účet prenajímateľa. Prvá platba bude uskutočnená do 10 dní od účinnosti zmluvy.
6. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platieb nájomného a platieb za služby poskytované s nájmom, prenajímateľ bude požadovať úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
7. V prípade úprav cien nájomného, energií, prípadne iných nárokov týkajúcich sa predmetu tejto zmluvy, bude upravená aj celková cena prenájmu formou písomného oznámenia.
8. Dojednané nájomné platné k 31.12. bežného roka sa v zmysle platných Zásad upraví v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to o sumu zodpovedajúcu percentuálnemu nárastu inflácie.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu do podnájmu ani výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe.
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru, resp. inej havárie.
4. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť si BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. .
5. Všetky opravy, údržbu, zhodnotenia, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhodnotenia, opráv a údržby predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.
7. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých časti 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.
8. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické a bezpečnostné predpisy, súvisiace s jeho činnosťou v prenajatých priestoroch (v súlade s prípadnými zisteniami a nariadeniami Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a Národného inšpektorátu práce) tak, aby možné nepriaznivé účinky jeho činnosti neovplyvnili v neprípustnej miere okolie.. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný strpieť a uhradiť vzniknuté škody.
10. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie s prihliadnutím na bežné opotrebenie a prenajímateľom odsúhlasené úpravy.
11. Nájomca sa zaväzuje k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, jeho zamestnancov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatom priestore so súhlasom nájomcu.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom. V dohodnutej výške nájomného nie je zahrnuté poistenie hnuteľného majetku nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch. Poistenie si podľa zváženia zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
13. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu nedôjde k porušeniu zákona NR SR č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa.

14. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
15. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania.
16. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
17. Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľu nad vchodom do budovy, pri vchode do areálu, prípadne na inom mieste po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia.
18. V celom objekte je prísny zákaz fajčenia a požívania alkoholických nápojov.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží po schválení zmluvy jeden rovnopis, nájomca dva rovnopisy.
2. Účastníci zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto vlastnoručné podpísali.
3. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
4. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky okrem zmien dohodnutých v tejto zmluve musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je povinne zverejňovaná a bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

V Humennom 04. 11. 2026 V Humennom 04. 11. 2026

.....
Ing. Mariana Chudíková
prenajímateľ

.....
Boris Bialý
nájomca

Dátum zverejnenia zmluvy 04. 11. 2026

Dátum účinnosti zmluvy 05. 11. 2026