

**Zmluva č. 37/ 2017**  
**o nájme nehnuteľného majetku**

uzavretá v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 2 písmeno b/ a podľa zákona NR SR č. 302/2001 Z.z. a následných zmien o samospráve vyšších územných celkov a § 9 ods.2 zákona NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského kraja v platnom znení medzi :

**Prenajímateľom :**

Obchodné meno: Stredná odborná škola  
Sídlo : Sládkovičova 2723/120, 069 27 SNINA  
Štatutárny orgán: Ing. Štefan Ivan, riaditeľ školy  
IČO : 37878247  
DIČ : 2021687272  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN : SK18 8180 0000 0070 0051 4492

**Nájomcom :**

Obchodné meno : IMUNOALERG, s.r.o.  
Sídlo : Sládkovičova 2723/120, 069 01 SNINA  
Štatutárny orgán : MUDr. Peter Buday, konateľ  
IČO : 36497398  
DIČ : 2021879464  
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Snina  
IBAN : SK43 0900 0000 0004 6252 5784

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov , Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15341/P

**Článok 1**

**Predmet a účel nájmu**

1.1 Prenajímateľ – Stredná odborná škola, Sládkovičova 2723/120, 069 27 Snina, je správcom nehnuteľného majetku zapísaného na liste vlastníctva č. 1970, v katastrálnom území Snina na ulici

Sládkovičova 2723/120 v meste Snina a to v trojposchodovej budove so súpisným číslom 2207 postavenej na pozemku C KN parcelné číslo 1372/8, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría , 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 znení neskorších zmien a predpisov a „Zásadami hospodárenie a nakladania s majetkom PSK“ v platnom znení /ďalej len Zásady/ prenajať predmet nájmu nájomcovi.

1.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu - nebytový priestor v celkovej výmere 95 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v objekte Školského internátu pri SOŠ v Snine súp. č. 2207 , ktorý pozostáva z nasledovných miestností:

miestnosť č.1 o výmere	31 m <sup>2</sup>
miestnosť č. 2 o výmere	25 m <sup>2</sup>
miestnosť č. 3 o výmere	25 m <sup>2</sup>
chodba o výmere	14 m <sup>2</sup>

Predmetom nájmu nie je žiadny hnutelný majetok v prenajatých priestoroch.

1.3 Predmet nájmu bude využitý za účelom prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia „Ambulancia klinickej imunológie a alergológie“ v zmysle činnosti nájomcu uvedenej vo výpise zo Obchodného registra oddiel: Sro, vložka číslo : 15341/P. Zmeniť spôsob a účel nájmu je možné obojstranne odsúhlasenou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

## Článok 2

### Doba trvania nájmu a ukončenie nájmu

2.1 Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

2.2 Nájomný vzťah je možné ukončiť:

- a/ písomnou dohodou zmluvných strán o skončení nájmu k dohodnutému dňu,
- b/ výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa a to aj bez udania dôvodu písomnou formou v súlade s 10 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
- c/ odstúpením od nájmu v súlade § 679 Občianskeho zákonníka.

2.3 Výpovedná lehota je dohodnutá 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

2.4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy okamžite bez výpovednej doby, ak predmet zmluvy nájomca užíva v rozpore s dohodnutým účelom, ak si nájomca neplní povinnosti spojené s úhradami nájmu, alebo činnosť bola zrušená rozhodnutím PSK.

## Článok 3

### Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom

3.1 Výška minimálneho nájomného a služieb je určená v zmysle § 11 ods.4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Škola nie je platcom DPH. 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 nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.

3.2 Dohodnutá výška nájomného za prenajatý nebytový priestor je 36,00 €/ m<sup>2</sup> za rok. Výška nájomného po prepočítaní prenajímanou rozlohou miestnosti je 36,00 € krát 95 m<sup>2</sup> čo činí

**3420,00 € spolu za rok, mesačná úhrada bude činiť 285,00 €.**

3.3 Nájomca bude okrem nájomného uhrádzať náklady na energie a služby spojené s nájmom na základe prepočtu nákladov za energie od prenajímateľa a to :

- za dodávku tepla –  $8,8 \text{ €/m}^2 \times 95 \text{ m}^2 = 836,00 \text{ €}$
- za dodávku elektrickej energie –  $3 \text{ kW} \times \text{deň (365)} \times 0,18 \text{ €/kW} = 197,10 \text{ €}$
- za dodávku studenej vody -  $2 \text{ m}^3/\text{mesiac} \times 12 \times 1,572 \text{ €/m}^3 = 37,73 \text{ €}$
- za dodávku teplej vody -  $2 \text{ m}^3/\text{mesiac} \times 12 \times 2,572/\text{m}^3 = 61,73 \text{ €}$
- stočné –  $4 \text{ m}^3/\text{mesiac} \times 12 \times 1,08 \text{ €/m}^3 = 51,84 \text{ €}$
- voda z povrchového odtoku  $40 \text{ m}^3/\text{rok} \times 1,08 = 43,20 \text{ €}$
- alikvotnú časť poistného podľa výmery prenajatej plochy – 10,00 €/rok

**1237,60 € spolu za rok, mesačná úhrada bude činiť 103,13 €**

Nájomné za prenajatý nebytový priestor a náklady na energie a služby spojené s nájmom činia:

**4657,60 € spolu za rok, mesačná úhrada činí 388,13 €.**

Upratovanie a odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady.

3.4 Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraviť cenu nájmu v závislosti od miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR a to jedenkrát ročne s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka formou písomného oznámenia prenajímateľa podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej ŠÚ SR za predchádzajúci rok, pričom prípadná prvá aktualizácia výšky tejto úhrady bude s účinnosťou od 1.1.2018. Prípadne dlžné nájomné bude doúčtované na základe fakturácie. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku platieb za služby spojené s nájmom podľa indexu rastu cien a reálnej kalkulácie formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.

#### **Článok 4**

##### **Spôsob úhrady nájomného**

4.1 Nájomné za prenajatý priestor a náklady na energie a služby spojené s nájmom bude fakturované mesačne dopredu k 08. dňu v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné fakturované a bude uhrádzané na číslo účtu Štátnej pokladne :IBAN SK18 8180 0000 0070 005 4492 alebo priamo do pokladne školy.



4.2 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platieb nájomného a služieb poskytovaných s nájomom, prenajímateľ bude požadovať úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z. v platnom znení.

4.3 Ak doba nájmu začne plynúť alebo bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, výška nájomného bude znížená pomerne podľa skutočnej doby nájmu. V prípade, že sa nájom končí pred uplynutím obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného, uhradenú nájomcom. Prvé platby budú zrealizované do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

## **Článok 5**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

5.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy.

5.2 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s dohodnutými podmienkami.

5.3 Nájomca môže využívať prenajaté priestory nepretržite počas doby nájmu.

5.4 Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje účely.

5.5 Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu, alebo jeho časť tretej osobe /tretím osobám/.

5.6 Nájomca zodpovedá za prípadné poškodenie a iné nedostatky, spôsobené mimo rámca obvyklého užívania a je povinný ich uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.

5.7 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 predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

5.8 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mali ovplyvniť nájomný vzťah.

5.9 Prenajímateľ nezodpovedá za veci vznesené do objektu nájomcom.

5.10 Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy priestorov môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa.

5.11 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5.12 Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v čistote ako i ostatné priľahlé plochy.

5.13 Všetky opravy, údržbu, zhodnotenia, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súhlase prenajímateľa v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhotovenia, opráv a údržby predmetu nájmu.

5.14 Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

5.15 Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, 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, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

5.16 Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania a o akýchkoľvek zmenách v súvislosti s jeho registráciou v príslušnom registri (zmena v zapisovaných údajoch).

5.17 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.

## **Článok 6**

### **Záverečné ustanovenia**

6.1 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Po jednom vyhotovení dostane nájomca a prenajímateľ, dva vyhotovenia sú pre zriaďovateľa prenajímateľa a vlastníka majetku PSK.

6.2 Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky / mimo úpravy nájomného o mieru inflácie/ musia byť vykonané vo forme písomného „Dodatku k zmluve“. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

6.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali. Zmluva bude zverejnená na webovej stránke : zsssna.edupage.sk hneď po schválení PSK a doručení k prenajímateľovi.

6.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom PSK.

6.5 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.

Okamihom podpísania tejto nájomnej zmluvy sa právne vzťahy prenajímateľa a nájomcu riadia výlučne touto zmluvou.

25.7.2012

25.7.2012

1. výpis listu vlastníctva

2. Kópia katastrálnej mapy

3. Schematický náčrt prenajatého priestoru

Zmluva bola zverejnená dňa : ..... 7.8.2014 .....

Zmluva nadobúda účinnosť: ..... 8.8.2014 .....