

**Zmluva č. 01/10/2024**  
**o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v súlade s ustanovením § 720 Občianskeho zákonníka, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov tohto zákona a v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

**Prenajímateľ:**

**SPOJENÁ ŠKOLA Juraja Henischa, Slovenská 5, Bardejov**

Sídlo: Slovenská 5, 085 01 Bardejov  
Štatutárny orgán: RNDr. Jozef SOBEK, poverený riaditeľ školy  
IČO: 42 035 261  
DIČ: 2022231651  
IČ DPH: SK2022231651  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15  
IBAN : SK36 8180 0000 0070 0051 7466

**ďalej len „prenajímateľ“)**

**a**

**Nájomca:**

Obchodné meno: **Bardprof s.r.o.**  
Sídlo: Nový Sad 3896/10A, 085 01 Bardejov  
Štatutárny orgán: Monika Vachová, Dis., konateľ  
IČO: 56 470 070  
DIČ: 2122316482  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. pobočka Bardejov  
IBAN: SK29 1100 0000 0029 4817 5496  
Registrácia: Firma zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd.: Sro, vložka číslo: 48449/P.

**(ďalej len „nájomca“)**

**Článok I**  
**Predmet 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.
- 2.) Prenajímateľ - Spojená škola Juraja Henischa, Slovenská 5, Bardejov, so sídlom na ulici Slovenská 5, 085 01 Bardejov je správcom nehnuteľnosti a to budovy domova mládeže so súpisným číslom 1521, postavenej na pozemku KNC parcelné číslo 3186/1 evidovaných Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom v katastrálnom území Bardejov na liste vlastníctva č. 6352, ktorých vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Budova sa nachádza na ulici Slovenskej číslo 5 v Bardejove v areáli školy. Vstup do budovy je so samostatným vchodom a preto prenájom nenarušuje chod školy.

- 3.) Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to nebytové priestory, ostatné priestory a spoločné priestory takto:

<b>Priestor</b>	<b>Plocha v m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>Úhrada v €</b>
Miestnosť č.301	16,11	31,00	499,41
Ostat. priest.(pred-sieň,WC,kúpel.balkón)	9,69	13,50	130,82
Chodby, schodišťa	9,00	13,30	119,70
Spolu:	34,80		749,93

Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani hnuteľného majetku školy.

## **Článok II**

### **Účel nájmu**

Nebytové priestory budú využívané na kancelárske účely v zmysle činností vyplývajúcich z Výpisu z Obchodného registra vydaného

Okresným súdom v Prešove, vložka č.: 48449/P.

Tieto nebytové priestory už aj v minulosti boli využívané na prenájom, pre účely našej školy sú nevyužiteľné a ich prenájom nenaruší výchovno-vzdelávací proces školy.

## **Článok III**

### **Nájomné, platby za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov**

- 1.) Minimálne nájomné bolo určené podľa §9a ods.9 Zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a dohodnuté nájomné je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. Nájomné bez DPH za priestory uvedené v čl. I je ku dňu podpisu tejto zmluvy dohodnuté takto:

za 1 m <sup>2</sup> priestorov pre kancelárie	<b>31,00 €/m<sup>2</sup>/rok</b>
za 1 m <sup>2</sup> ostatných priestorov	<b>13,50 €/m<sup>2</sup>/rok</b>
za 1 m <sup>2</sup> spoločných priestorov	<b>13,30 €/m<sup>2</sup>/rok</b>

Ročná úhrada nájomného ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy bude činiť 749,93 €.

Slovom sedemstoštyridsaťdeväť 93/100 eur.

Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného bez DPH, ktoré nájomca musí zaplatiť do 14 dní od účinnosti tejto zmluvy, na základe výzvy prenájomcu, v prípade že tento nebude uhradený je prenájomcu oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Depozit môže použiť prenájomcu výlučne na nasledovný účel:

- Vykrytie škôd vzniknutých prenájomcu počas doby trvania nájmu
- Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenájomcu vzniknutých počas trvania nájmu.

Prenájomcu 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. Nájomcu nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Úprava nájomného o mieru kladnej inflácie bude realizovaná v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa preukázateľne doručeného nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31. 12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Nájomné platné k 31. 12. aktuálneho roka bude s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka zvýšené o mieru inflácie a doúčtované faktúrou. Prvýkrát bude takto výška nájomného upravená od 1.1.2025.

- 2.) Platba za tepelnú energiu a služby spojené s nájomom (režijné náklady) podľa prepočítanej plochy bola stanovená 1 166,88 € bez DPH ročne a nájomca ju bude uhrádzať mesačne podľa bodu 3 tohto článku zmluvy.

Kalkulácia nákladov za prenájom v prepočte na 1 kanceláriu.

	Náklad na mesiac v € bez DPH	Náklad na rok v € bez DPH
Spotreba plynu	42,02	504,24
Vodné	3,78	45,36
Stočné	2,63	31,56
El. energia	29,38	352,56
Zrážková voda	0,43	5,16
Čistiace prostriedky – upratovanie spoloč. priestorov	1,00	12,00
Opravy, údržba, služby	12,00	144,00
Odborné prehliadky a skúšky	6,00	72,00
<b>Náklady spolu</b>	<b>97,24 €</b>	<b>1 166,88 €</b>

- 3.) Rekapitulácia:

	Ročne	Mesačne
Nájom (bez DPH)	749,93 €	62,50 €
Energia + režijné nákl. (bez DPH)	1 166,88 €	97,24 €
-----		
Spolu:	1 916,81 €	159,73 €

- 4.) Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu (napr. daň z nehnuteľností apod.), ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia faktúry za takéto služby prenajímateľovi.
- 5.) Prenajímateľ je oprávnený účtovať ku každej platbe podľa tejto zmluvy DPH vo výške a spôsobom stanoveným v právnych predpisoch.

#### Článok IV Platobné podmienky

Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli, že:

- 1.) Nájomné a platby za energie a režijné náklady sú splatné k 20. dňu

v nasledujúcom mesiaci a to na základe zálohovej faktúry v sume 159,73 € bez DPH na účet č.: SK36 8180 0000 0070 0051 7466 Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15.

V prípade prvého platobného obdobia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy vystaví prenajímateľ faktúru do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

- 2.) Finančné čiastky za elektrickú energiu, teplo a vodu sú stanovené na základe cien platných v deň podpísania tejto zmluvy.
- 3.) V prípade zvyšovania cien služieb bude nájomca zvýšenie cien akceptovať po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa o zvýšení cien. Úprava platieb za energie a služby spojené s nájomom bude realizovaná formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.
- 4.) V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a platieb za prevádzkové náklady je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

#### **Článok V** **Doba nájmu**

- 1.) Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

#### **Článok VI** **Technický stav nebytových priestorov**

- 1.) Nájomcovi je technický stav prenajímaných nebytových priestorov známy a prenajímateľ mu ich prenajíma v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu odovzdania. Pri odovzdávaní predmetu nájmu bude spísaný odovzdávajúci protokol.

#### **Článok VII** **Práva a povinnosti nájomcu**

- 1.) Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom na dohodnutý účel nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady upratovanie a bežnú údržbu, teda nie opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napr. zásah do elektrického vedenia, vodoinštalácie alebo vykurovacieho systému. Nie je oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prípadne iné závažné zmeny.
- 3.) Nájomca je povinný na vlastné náklady dať urobiť odbornú prehliadku a skúšku elektrických rozvodov v pravidelných termínoch vyplývajúcich zo zákona.
- 4.) Nájomca je oprávnený označiť prevádzkareň (prenajatý priestor) obchodným menom podľa zákona č. 455/1991 Z. z. § 30, ods. 1.
- 5.) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom, protipožiarne predpisy, poplachové a evakuačné smernice platné pre školu a umožniť vstup do nebytových priestorov prenajímateľovi pri kontrole uvedených smerníc a kontrolným orgánom.
- 6.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.
- 7.) Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa iba priestory uvedené v článku I a môže ich prevádzkovať v nutných prípadoch aj v nočných smenách.

- 8.) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s udržiavaním priestorov podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu (vrátane poškodenia a rozbitia okien) a jeho vnútornom vybavení. Zodpovedá aj za všetky škody, ktoré prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v budove za účelom návštevy priestorov užívaných nájomcom. V prípade akýchkoľvek vnútorných stavebných či iných zmien oproti preberaciemu protokolu bez súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný pri ukončení nájmu priestory dať do pôvodného stavu.
- 9.) Nájomca je oprávnený nechať nainštalovať do prenajatých nebytových priestorov samostatnú linku umožňujúcu pripojenie a prevádzku telefónneho a faxovacieho prístroja.
- 10.) Nájomca nebude v prenajatých nebytových priestoroch využívať rozvod teplej úžitkovej vody v budove prenajímateľa.
- 11.) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s dodaním tepelnej energie do priestorov.
- 12.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nákladov spojenú s dodaním tepla do prenajatých nebytových priestorov a to v plnej výške uhradiť náklady spojené s vykurovaním prenajatých priestorov.
- 13.) Nájomca nemôže prenajať nebytové priestory ani ich časť tretej osobe.
- 14.) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz smetí.
- 15.) Nájomca umožní vstup oprávneným osobám zastupujúcich prenajímateľa ako aj ďalších kontrolných orgánov doprevádzajúcich prenajímateľa.
- 16.) Po skončení platnosti zmluvy, a to či už po uplynutí doby alebo na základe výpovede je nájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 17.) Nájomca má právo po písomnom súhlase prenajímateľa vykonať v nebytových priestoroch všetky úpravy, ktoré požaduje ochrana bezpečnosti pri práci pracovníkov firmy a protipožiarna ochrana. Za protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca.
- 18.) Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa priestory a to schodisko a časť chodby pre vstup a výstup zamestnancov, hostí a materiálové zabezpečenie.
- 19.) 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.
- 20.) 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 obchodnom registri (zmena v zapisovaných údajoch).
- 21.) Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
- 22.) Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci zamestnancov nájomcu ako aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu a v príslušných priestoroch, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. Zákon o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

- 23.) Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

### **Článok č. VIII**

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

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady poistenie budovy proti živelným udalostiam.
- 2.) Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v prevádzky schopnom stave.
- 3.) Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v spôsobilom stave na svoje náklady a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
- 4.) Prenajímateľ zodpovedá a uhradí škody, ktoré prípadne môžu vzniknúť v spoločných priestoroch budovy, resp. na vonkajšej časti budovy v dôsledku činnosti a konania jeho alebo tretích osôb.

### **Článok IX**

#### **Spôsob skončenia nájmu**

- 1.) Túto zmluvu možno písomne vypovedať bez udania dôvodu v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb.. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2.) Nájom je možné ukončiť aj ak sa obe strany písomne dohodnú na ukončení nájomnej zmluvy.
- 3.) Po neuhradení dvoch mesačných splátok nájomného a režijných nákladov môže prenajímateľ odstúpiť od zmluvy pre podstatné porušenie zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy.

### **Článok X**

#### **Záverečné ustanovenia**

- 1.) Pokiaľ v tejto zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskeho zákonníka v platnom znení a Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 2.) Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať mimo dohodnutých zmien len písomnými dodatkami.
- 3.) Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že o všetkých zmenách oproti tejto zmluve budú včas informovať druhú zmluvnú stranu. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14-tich 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 týkajúceho sa zmluvného vzťahu. V opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.
- 4.) Všetky písomnosti vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú doručované na adresu, ktorú druhá zmluvná strana uviedla v predmetnej zmluve. 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 v takom prípade považuje za doručenú:

- 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.
- 5.) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom vyhotovení a dve vyhotovenia prípadnú zriaďovateľovi prenajímateľa - Prešovskému samosprávnemu kraju. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z., najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 6.) Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove: 23. 10. 2024

.....  
**RNDr. Jozef SOBEK**  
**- poverený riaditeľ školy -**

**Prenajímateľ**

.....  
**Monika Vachová, DiS., konateľ**  
**Bardprof s.r.o**

**Nájomca**

Prílohy: Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 6352  
Príloha č. 2 - Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená dňa: .....

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: .....