

# Zmluva

**o nájme nebytových priestorov č. 1/2016**  
**uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.**  
**o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

medzi:

**PRENAJÍMATEĽOM:**

**Hotelovou akadémiou Jána Andraščíka, Pod Vinbargom 3, 085 01 Bardejov**

Štatutárny orgán: RNDr. Čajková Eva PhD., riaditeľka školy

IČO: 36155993

DIČ: 2021364598

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN : SK62 8180 0000 0070 0051 7968

Právnická osoba zriadená: Rozhodnutím o zriadení ZDRUŽENEJ STREDNEJ ŠKOLY  
V BARDEJOVE OŠaTK-2002/5-1 z 1. júla 2002, dodatku č. 1  
OŠaTK-2002/5-1-1 zo dňa 18. 10. 2006, dodatku č. 2 číslo:  
6434/2006/OMC-004 zo dňa 24. 10. 2006, dodatku č. 3 číslo:  
3626/2007/OMC-004 zo dňa 17. 8. 2007, dodatku č. 4 číslo :  
3834/2008/OMC-001 zo dňa 28.8.2008, dodatku č. 5 číslo :  
4919/2008/OMC-004 zo dňa 29.12.2008, ktorým sa mení názov  
školy na Hotelová akadémia Jána Andraščíka, Pod Vinbargom 3,  
Bardejov, dodatku č. 6 číslo : 4329/2014/ORHC-001 zo dňa  
27.6.2014

Nie je platca DPH

ďalej len „**prenajímateľ**“

a

**NÁJOMCOM:**

**Adrián Slowik, Pod papierňou 1502/52, 085 01 Bardejov**

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN : SK22 0900 0000 0004 5235 3966

IČO : 50 590 545

Fyzická osoba zapísaná v Živnostenskom registri vedenom Okresným úradom Bardejov, číslo:  
760-19088.

Nie je platca DPH

ďalej len „**nájomca**“

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“)

## Čl. I

### Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „**PSK**“) v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Zásadami hospodárenia

a nakladania s majetkom PSK v platnom znení prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Ľudovej jedálne – stredisku praktického vyučovania žiakov Hotelovej akadémie Jána Andraščíka na ulici 29. augusta č. 4 v Bardejove, so súp. č. 871, na parcele KN C č. 216, zapísanom Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 6448 v katastrálnom území Bardejov.

Prenajímané priestory sú v suteréne budovy – Ľudovej jedálne. Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani DHIM.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové a ostatné spoločné priestory o celkovej rozlohe 164,29 m<sup>2</sup> takto:

Priestor:	plocha v m <sup>2</sup>
Kaviareň	78,38
Spoločné priestory a soc. zariadenia	42,24
Skladové priestory	43,67

3. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory využívať iba prevádzkovaním kaviarne. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sortiment ponúkaného tovaru pre žiakov školy bol v súlade s § 8, ods.3 Vyhlášky č. 527/2007 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež (ponúkaný tovar nebude obsahovať alkohol, kofeín, chinín a iné zakázané látky).

## **Čl. II Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr od 1.1.2017.

## **Čl. III Skončenie nájmu**

1. Prenajímateľ a nájomca môžu uzavretú zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu v zmysle § 10 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Ukončiť zmluvu možno tiež písomnou dohodou oboch zmluvných strán o ukončení nájmu alebo odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou alebo v prípade podstatného porušenia podmienok tejto zmluvy.
3. Vypovedná lehota je v súlade s § 12 Zákona č. 116/1990 Zb. trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

## **Čl. IV Nájomné, platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov**

1. 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 predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákom č.

446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien. Výška nájomného je ku dňu podpisu zmluvy dohodnutá takto:

- za 1 m <sup>2</sup> kaviarne	33,19€/m <sup>2</sup> /rok
- za 1 m <sup>2</sup> spoločných priestorov	11,63€/m <sup>2</sup> /rok
- za 1 m <sup>2</sup> skladovacie priestory	16,60€/m <sup>2</sup> /rok

Nájomné celkom za jeden rok činí 3.817,60 € ročne, t. j. 318,13€ mesačne.

Cena za režijné náklady – energie a dodávané služby spojené s nájomom a ostatné náklady, je stanovená na základe skutočnosti a činí ročne 4.002,12€.

Popis položky	Za m <sup>2</sup> /mesiac	Za 164,29m <sup>2</sup> /mesiac	Za 164,29 m <sup>2</sup> /rok
- elektrická energia	0,76	124,86	1.498,32
- vodné, stočné, zrážková voda	0,22	36,14	433,68
- teplo /vykurovanie/, teplá voda	0,86	141,29	1.695,48
- daň, poisťné, kom. odpad	0,19	31,22	374,64
Spolu :	2,03	333,51	4.002,12
Mesačné režijné náklady a nájomné :			
- režijné náklady	333,51€		
- nájomné	318,13€		
SPOLU :	651,64€		

Nájomné a režijné náklady ročne: 7.819,72€.

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku platieb za režijné náklady podľa indexu rastu cien, alebo reálnej kalkulácie formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.

## Čl. V Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a výšku režijných nákladov na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici SK62 8180 0000 0070 0051 7968.
2. Nájomné bude fakturované mesačne dopredu k 15. dňu v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné fakturované. Faktúra bude splatná do 14. dní odo dňa vystavenia.
3. Pri nedodržaní lehoty splatnosti faktúr je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením. Pre doručenie platí odsek 4.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi. Doručuje sa na adresu : Adrián Slowik, Pod papierňou 1502/52, 085 01 Bardejov.
5. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy na nevyžaduje.

## Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. 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.
4. 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. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť si BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. .
5. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného tak, aby výška bola porovnateľná s trhovými cenami za nájom nebytových priestorov v lokalite ul. 29. augusta 4, Bardejov. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK – výška nájomného sa neupraví, ak úprava o mieru inflácie bude nižšia alebo rovná sume 30,- € ročne.
7. 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 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 (schody, schodištia, sociálne priestory) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
9. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie.
10. 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.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
12. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.
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. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

16. Nájomca zabezpečí po dohode s prenajímateľom vykonávanie odborného výcviku žiakov v prenajatých priestoroch.

## **Čl. VII** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom schválenia Úradom Prešovského samosprávneho kraja.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie dohodnutej v čl.VI ods.6) len formou písomného dodatku podpísaného obidvoma 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 štyroch rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení, dve vyhotovenia obdrží Prešovský samosprávny kraj – vlastník majetku a zriaďovateľ prenajímateľa.
4. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
5. Prílohou tejto zmluvy sú listiny osvedčujúce právnu subjektivitu oboch zmluvných strán.

V Bardejove dňa 22. 11. 2016

.....  
RNDr. Eva Čajková, PhD.  
riaditeľka školy  
Prenajímateľ

.....  
Adrián Slowik  
Nájomca

Súčasťou zmluvy :

Príloha č. 1 – Kópia z listu vlastníctva

Príloha č. 2 - Zriaďovacia listina prenajímateľa

Príloha č. 3 - Kópia výpisu zo živnostenského registra

Príloha č. 4. – Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená dňa : .....

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa .....