

# Zmluva

**o nájme nebytových priestorov č. 2/2013**  
**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**  
(ďalej len HA)

Zastúpenou: RNDr. Čajkovou Evou PhD., riaditeľkou HA

IČO: 36155993

DIČ: 2021364598

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 3643480101/5600

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

Nie je platca DPH

a

**NÁJOMCOM:**

**DOSY s.r.o., Stebník 52, 086 33**

Zastúpená Marekom Dančišinom, konateľom

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a. s.

Číslo účtu : 1229559018/1111

IČO : 47402270

DIČ : 2023856230

Právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov v oddieli Sro, vložka číslo 28659/P.

## Čl. I

### Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ spravujúci majetok Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) 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 Hotelovej akadémie Jána Andraščíka na ulici 29. augusta č. 4 v Bardejove, súp. č. 872, zapísané na Katastrálnom úrade v Prešove, 701 Správa katastra Bardejov, p.č. 215/2, na L.V. 11526.  
Prenajímané priestory sú na II. poschodí budovy. Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani DHIM.

2. Prenajíateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové a ostatné spoločné priestory takto:

Priestor:	plocha v m <sup>2</sup>
Kancelária č. 220	17
Ostatné priestory: (chodba, soc. zar.)	plocha v m <sup>2</sup> 7,8

3. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory využívať iba na kancelárske účely a na zriadenie sídla firmy.

## **Čl. II** **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.  
Nájom vzniká : od 1.10.2013.

## **Čl. III** **Skončenie nájmu**

1. Prenajíateľ a nájomca môžu uzavretú zmluvu písomne vypovedať v zmysle § 10, Zákona č. 116/1990 Zb.
2. Ukončiť zmluvu možno tiež písomnou dohodou oboch zmluvných strán o ukončení nájmu.
3. 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.

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

1. Nájomné za priestory uvedené v čl. I. je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení vo výške 23,01 €/m<sup>2</sup>/rok za kanceláriu a 9,59 €/m<sup>2</sup>/rok za podiel na spoločných priestoroch.

Nájomné celkom za jeden rok činí 465,97 € ročne, zaokrúhlene 466,- € ročne,  
t. j. 38,83 € mesačne.

Cena za režijné náklady je stanovená na základe skutočnosti a činí ročne 827,28 EUR.

Popis položky	Za m <sup>2</sup> /mesiac	Za 24,8 m <sup>2</sup> /mesiac	Za 24,8 m <sup>2</sup> /rok
- elektrická energia	0,24	5,95	71,40
- vodné, stočné, zrážková voda	0,13	3,22	38,64
- teplo / vykurovanie/, teplá voda	0,97	24,06	288,72
- mzdové náklady /upratovanie, údržba/	0,60	14,88	178,56
- daň, poisťné, režijné náklady, služby	0,84	20,83	249,96
Spolu :	2,78	68,94	827,28

Mesačné režijné náklady a nájomné :

- režijné náklady	68,94 €
- nájomné	38,83 €

SPOLU : 107,77 €

Nájomné a režijné náklady ročne 1 293,24 €.

Prenajímateľ nie je platcom DPH.

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 Prima banke Slovensko a.s., 3643480101/5600.
2. Platby bude uhrádzať nájomca pravidelne mesiac vopred na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa, ktorá bude splatná do 14 dní odo dňa vystavenia.
3. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a platieb za režijné náklady je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Pre doručenie platí odsek 4.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu s účinnosťou odo dňa jej doručenia nájomcovi. Doručuje sa na adresu : DOSY s.r.o., Stebník 52, 086 33.  
Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a vypovedanie 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. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
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 prenájomca 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.
7. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenájomca 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 prenájomca nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
8. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (schody, schodišťa, sociálne priestory) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
9. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenájomcovi 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 prenájomca.

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

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenájomca, najskôr však dňom schválenia Úradom Prešovského samosprávneho kraja.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení, Úrad Prešovského samosprávneho kraja 2 vyhotovenia.
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 23. 9. 2013

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

.....  
Marek Dančíšín  
Konateľ  
Nájomca

Súčasť zmluvy :

Príloha č. 1 – Kópia z listu vlastníctva

Príloha č. 2 - Zriaďovacia listina HA v Bardejove

Príloha č. 3 - Kópia výpisu z Obchodného registra

Príloha č. 4 – Kópia katastrálnej mapy

Príloha č. 5. – Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená dňa : .....

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa .....