

**Nájomná zmluva č. 01/2021/NZ**  
uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

---

**Zmluvné strany:**

**Prenajíateľ:** **Košický samosprávny kraj**  
zastúpený: Ing. Rastislav Trnka, predseda  
sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice  
IČO: 35 541 016  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK 52 8180 0000 0070 0018 6505  
BIC: SPSRSKBA

(ďalej len „prenajíateľ“)

**Nájomca:** **Súkromná spojená škola EDURAM, Maurerova 55, Krompachy**  
zastúpený: Ing. Ladislav Maturkanič, riaditeľ  
sídlo: Maurerova 55, 053 42 Krompachy  
IČO: 42 102 553  
bankové spojenie: UniCredit Bank, a. s.  
IBAN: SK30 1111 0000 0015 5457 2013  
BIC: UNCRSKBX

(ďalej len „nájomca“)

*(ďalej len „nájomca“)*

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

**Čl. I**  
**Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1506, k.ú. Krompachy:
  - a) stredisko praktického vyučovania, súpisné číslo 1139 na pozemku registra C KN parc. č. 3027/3,
  - b) AB-učebne, súpisné číslo 1346 na pozemku registra C KN parc. č. 3027/5,
  - c) dom mládeže, súpisné číslo 1347 na pozemku registra C KN parc. č. 3027/4,
  - d) telocvičňa, súpisné číslo 1348 na pozemku registra C KN parc. č. 3027/6,
  - e) čerpacia stanica, súpisné číslo 2813 na pozemku registra C KN parc. č. 3027/8,
  - f) vodojem, súpisné číslo 2814 na pozemku registra C KN parc. č. 3355/9,
  - g) časť pozemku registra C KN parc. č. 3027/1 o výmere 21449 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, (v liste vlastníctva č. 1506 o výmere 21539 m<sup>2</sup>),
  - h) pozemok registra C KN parc. č. 3027/3 o výmere 397 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - i) pozemok registra C KN parc. č. 3027/4 o výmere 898 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,

- j) pozemok registra C KN parc. č. 3027/5 o výmere 1865 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - k) pozemok registra C KN parc. č. 3027/6 o výmere 1239 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - l) pozemok registra C KN parc. č. 3027/7 o výmere 46 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - m) pozemok registra C KN parc. č. 3027/8 o výmere 35 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - n) pozemok registra C KN parc. č. 3027/11 o výmere 34 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - o) pozemok registra C KN parc. č. 3028/2 o výmere 1262 m<sup>2</sup>, orná pôda,
- a na liste vlastníctva č. 2300, k.ú. Kropachy:
- a) pozemok registra C KN parc. č. 3355/6 o výmere 1810 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - b) pozemok registra C KN parc. č. 3355/7 o výmere 160 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - c) pozemok registra C KN parc. č. 3355/8 o výmere 49 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - d) pozemok registra E KN parc. č. 70901/2 o výmere 545 m<sup>2</sup>, orná pôda,
  - e) pozemok registra E KN parc. č. 70920/2 o výmere 501 m<sup>2</sup>, trvalý trávny porast.
- (ďalej len „nehnutelnosti“).
- 2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie nehnuteľností bližšie špecifikovaných v bode 1 tohto článku zmluvy vrátane ich príslušenstva do nájmu nájomcovi.
  - 3. Súčasťou nájmu nie je časť pozemku registra C KN parc. č. 3027/1 o výmere 90 m<sup>2</sup>, ktorej grafické znázornenie je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
  - 4. Nájom bol schválený uznesením zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 492/2020 zo dňa 14.12.2020.

## **Čl. II**

### **Účel nájmu**

- 1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na výchovno-vzdelávací proces.
- 2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu jedine nájomca.

## **Čl. III**

### **Doba nájmu**

- 1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2021 do 30.06.2022.
- 2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

## Čl. IV

### Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 14 553,- eur (slovom štrnásťtisícpäťstopäťdesiattri eur) za obdobie od 01.07.2021 do 30.06.2022, ktoré je nájomca povinný uhradiť bezhotovostne v dvanástich mesačných splátkach vo výške 1212,75 eur na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehote do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca počnúc mesiacom júl 2021.
2. Úhrady za služby spojené s nájom (elektrická energia, dodávka tepla a vody, vodné a stočné, zrážková voda, odvoz odpadu, zriadenie telefónnych liniek a iné) platí nájomca priamo dodávateľom služieb, tak ako to vyplynie s priamych zmlúv, ktoré je nájomca povinný uzavrieť s dodávateľmi. Nesplnenie povinnosti nájomcu mať platné a účinné zmluvy na dodávku jednotlivých služieb spojených s nájomom s dodávateľmi týchto služieb, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.
3. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

## Čl. V

### Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy.
2. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:
  - a) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak:
    - ba) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
    - bb) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
    - bc) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
    - bd) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
    - be) nájomca je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
  - b) prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

## Čl. VI

### Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu, alebo študentmi. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 2.
6. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov a súčasne aj údržba pozemkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 5 a 6 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie

- nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprímerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.
8. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomca vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
  9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom na alebo do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
  10. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
  11. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
  12. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 11 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
  13. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v alebo na predmete nájmu.
  14. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  15. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretích osôb len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
  16. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
  17. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

## Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
  - a) grafické znázornenie ako príloha č. 1,
  - b) uznesenie zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 492/2020 zo dňa 14.12.2020 ako príloha č. 2.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenú dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach, dňa 04.01.2021

V Krompachoch, dňa 28.12.2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Košický samosprávny kraj  
Ing. Rastislav Trnka  
predseda

.....  
Súkromná spojená škola EDURAM,  
Maurerova 55, Krompachy  
Ing. Ladislav Maturkanič  
riaditeľ