

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

(uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov)

medzi

Nájomca:

sídlo:

v zastúpení:

IČO:

č. účtu:

bankové spojenie:

Súkromná škola umeleckého priemyslu

Kyslá 214, 966 61 Hodruša - Hámre

■■■■■ ■■■■■ riaditeľ školy

42003784

SK33 0200 0000 0024 2367 0259

VUB, a.s., pobočka Žarnovica

a

Prenajímateľ:

sídlo:

v zastúpení:

IČO:

IČ DPH:

č. účtu (IBAN):

bankové spojenie:

spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu v Žiline, odd. Sro, vložka 17333/L.

TACOM, s.r.o.

Háľková 2968/22, 010 01 Žilina

■■■■■ ■■■■■ konateľ spoločnosti

36 441 376

SK 2022153771

SK09 1100 0000 0026 2989 2326

Tatra Banka, a.s. pobočka Žilina

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nižšie špecifikovaných nehnuteľností, zapísaných na listoch vlastníctva č. 1709 a č. 1726 k.ú. Dolné Hámre, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenájomcu. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi nasledovné:

1.1. Budovy:

- **budova školy**, súp. č. 212, na parc. CKN č. 39
- **domov mládeže**, súp. č. 214, na parc. CKN č. 37
- **budova zvaračskej školy**, súp. č. 216 a 217, na parc. CKN č. 690 a 692
- **prístavba - dielne - polyfunkcia** – súp. č. 1237, na parc. CKN č. 38/9
- **budova závodu verejného stravovania (jedáleň)**, súp. č. 240 na parc. CKN č. 50/4

1.2. Pozemky:

- CKN parc. č. 36/2 o výmere 1281 m² – ostatné plochy
- CKN parc. č. 36/4 o výmere 514 m² – záhrady
- CKN parc. č. 37 o výmere 384 m² – zastavané plochy a nádvorcia
- CKN parc. č. 38/8 o výmere 1041 m² – zastavané plochy a nádvorcia
- CKN parc. č. 38/9 o výmere 160 m² – zastavané plochy a nádvorcia
- CKN parc. č. 38/10 o výmere 1970 m² – zastavané plochy a nádvorcia
- CKN parc. č. 38/13 o výmere 9 m² – zastavané plochy a nádvorcia
- CKN parc. č. 39 o výmere 399 m² – zastavané plochy a nádvorcia
- CKN parc. č. 2/3 o výmere 416 m² – ostatné plochy
- CKN parc. č. 48 o výmere 20 m² – zastavané plochy a nádvorcia
- CKN parc. č. 49 o výmere 20 m² – zastavané plochy a nádvorcia
- CKN parc. č. 50/4 o výmere 687 m² – zastavané plochy a nádvorcia

- CKN parc. č. 50/13 o výmere 270 m² – zastavané plochy a nádvoría
- CKN parc. č. 50/16 o výmere 248 m² – zastavané plochy a nádvoría
- CKN parc. č. 50/21 o výmere 177 m² – zastavané plochy a nádvoría
- CKN parc. č. 50/27 o výmere 4 m² – zastavané plochy a nádvoría
- CKN parc. č. 50/28 o výmere 110 m² – zastavané plochy a nádvoría
- CKN parc. č. 690 o výmere 122 m² – zastavané plochy a nádvoría
- CKN parc. č. 691/1 o výmere 1615 m² – ostatné plochy
- CKN parc. č. 692 o výmere 121 m² – zastavané plochy a nádvoría
- CKN parc. č. 693 o výmere 1130 m² – ostatné plochy

2. Zmluvné strany sa dohodli na prenájme vyššie uvedených nehnuteľností vrátane hnutel'ného majetku nájomcovi – **Súkromná škola umeleckého priemyslu**, so sídlom Kyslá 214, Hodruša - Hámre, ktorý bude zabezpečovať prevádzkyschopnosť týchto nehnuteľností a bude ich využívať na účely školy.

Článok II. Cena

1. Zmluvné strany sa dohodli v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách na výške nájomného:

1.1. Nehnuteľný majetok:

- budova školy súp. č. 212, parc.č.39, 1 289,70 m² prenajatej úžitkovej plochy
v cene **1,77 € / m²mesačne, čo predstavuje mesačný nájom vo výške 2 282,77 €**
- budova domova mládeže súp. č. 214, parc.č.37, 2 747,92 m² prenajatej úžitkovej plochy
v cene **0,46 € / m²mesačne, čo predstavuje mesačný nájom vo výške 1 264,04 €**
- budova zväračskej školy súp.č. 216 a 217, parc.č. 690 a 692, 243 m² prenajatej úžitkovej plochy
v cene **1,26 € / m²mesačne, čo predstavuje mesačný nájom vo výške 306,18 €**
- prístavba - dielne - polyfunkcia – súp.č. 1237, parc.č. 38/9, 130,12 m² prenajatej úžitkovej plochy
v cene **0,46 € / m²mesačne, čo predstavuje mesačný nájom vo výške 59,86 €**
- budova jedálne, súp.č.240 na parc. CKN č.50/4, 677,05 m² prenajatej úžitkovej plochy
v cene **0,46 € / m²mesačne, čo predstavuje mesačný nájom vo výške 311,44 €**

Celková výmera úžitkovej plochy prenajímaných nehnuteľností predstavuje **5087,79 m²**.

Celková cena za nájom nehnuteľností predstavuje sumu
4 224,29 € mesačne
slovom: Štyritisíc dvestodvadsaťštyri eur a dvadsaťdeväť centov.

Pozemky špecifikované v článku I., bod 1.2. o celkovej výmere **10 698 m²** slúžia ako priestory pre zabezpečenie chodu vyššie uvedených nehnuteľností a prenajímateľ nebude požadovať za ich užívanie nájomcom nájomné.

1.2. Hnuteľný majetok:

Celková cena za prenájom hnutel'ného majetku predstavuje sumu:
235,20 € mesačne
slovom: Dvestotridsaťpäť eur a dvadsať centov

2. Cena je určená bez DPH a k cene nájmu bude pripočítaná DPH v zmysle platnej legislatívy v čase fakturácie. Prenajímateľ bude nájomné účtovať mesačne popredu na základe faktúry vystavenej do 15-tich dní od začiatku mesiaca, za ktorý bude nájomné účtované, so splatnosťou 14 dní.
3. Prvá fakturácia a splátka nájomného bude realizovaná za obdobie január 2026.

Článok III. Platobné podmienky

1. Prenajímateľ bude účtovať nájomné 1 x mesačne.
2. Nájomca uhradí faktúry podľa ich splatnosti.
3. Cenu nájmu možno zmeniť len po predchádzajúcej vzájomnej dohode zmluvných strán zakotvenej do písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok IV. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť 01.01.2026 a platí do 31.12.2026.
2. Meniť alebo dopĺňať text tejto zmluvy je možné len na základe písomnej dohody zmluvných strán v dodatku k tejto zmluve.
3. Od zmluvy môže odstúpiť ktorákoľvek zo zúčastnených strán len v tom prípade, ak budú hrubo porušené povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a ak nedôjde k náprave ani v stanovenej lehote uvedenej v písomnej výzve.
Za hrubé porušenie povinností sa považuje:
 - zmena účelu využívania predmetu zmluvy bez súhlasu druhej strany v písomnom dodatku k tejto zmluve
 - závažné porušenie povinností vyplývajúcich z bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany (ďalej len BOZP a PO) činnosťou nájomcu alebo prenajímateľa, ktoré spôsobí neschopnosť prevádzky predmetu zmluvy
 - vážne poškodenie predmetu nájmu činnosťou nájomcu alebo prenajímateľa
4. Po ukončení platnosti zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy prenajímateľovi aspoň v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V. Povinnosti zúčastnených strán

1. Nájomca sa zaväzuje:

- 1.1. vykonávať správu a údržbu nehnuteľností uvedených v článku I. tejto zmluvy, ako aj všetkých tam zabudovaných zariadení a ich príslušenstva tak, aby bol zabezpečený prevádzkyschopný stav týchto nehnuteľností a zabudovaných zariadení počas doby platnosti tejto zmluvy.
- 1.2. vykonávať na nehnuteľnostiach uvedených v článku I. bod 1 tejto zmluvy pravidelné obhliadky, zostavovať a viesť technickú evidenciu a zaznamenávať jej zmeny, spracovávať a pravidelne dopĺňať zoznam potrebných opráv, zabezpečiť vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, realizovať na vlastné náklady opravu a údržbu týchto nehnuteľností, spracovať harmonogram revízií a odborných prehliadok zabudovaných technických zariadení a zabezpečiť realizáciu opatrení uložených vykonanými revíziami alebo kontrolami. Náklady súvisiace s drobnými opravami a údržbou nehnuteľností do sumy 2.000 eur bez DPH za každý jednotlivý prípad znáša nájomca.
- 1.3. udržiavať predmet tejto zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku.

- 1.4. vykonávať pravidelnú kontrolu protipožiarneho opatrení a iné predpisy požiarnej ochrany ako aj bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygienické a iné všeobecne záväzné predpisy v súvislosti s podnikateľskou činnosťou v objekte a pred ním. Nájomca v plnom rozsahu zabezpečí plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- 1.5. zachovať pôvodný účel využívania nehnuteľností v súlade s príslušným školským právnym predpisom, a využívať tieto priestory zároveň na svoju podnikateľskú činnosť.
- 1.6. zastupovať prenajímateľa ako vlastníka pred orgánmi verejnej správy vo veciach týkajúcich sa správy a údržby nehnuteľností uvedenej v článku I. bod 1. tejto zmluvy.
- 1.7. poistiť svoj majetok nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku I. tejto zmluvy na vlastné náklady. Súčasne je nájomca povinný platiť poistné počas celej doby trvania tejto zmluvy. V prípade vzniku poistnej udalosti je správca povinný o nej bezodkladne informovať prenajímateľa.
- 1.8. zabezpečiť nižšie uvedené služby spojené s užívaním nehnuteľností uvedenej v článku I. tejto zmluvy, uzatvoriť zmluvy na ich dodávku priamo s ich dodávateľmi a pravidelne vykonávať ich úhrady na základe faktúr vystavených dodávateľmi jednotlivých služieb:
 - dodávka plynu,
 - dodávka vody z verejných vodovodov,
 - odvádzanie odpadových vôd,
 - odvádzanie zrážkových vôd verejnými kanalizáciami
 - dodávka elektrickej energie
 - odvoz a likvidácia domového odpadu,
 - upratovanie,
 - čistenie chodníkov a komunikácií priliehlych k nehnuteľnosti
 - kontrola a čistenie komínov,
 - poistenie hnutel'ného majetku,
 - v predpísaných časových intervaloch v zmysle platných noriem odborné prehliadky a odborné skúšky rozvodov plynu, bleskozvodov a elektrických zariadení,
 - deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 2.1. umožniť nájomcovi užívanie tejto nehnuteľnosti za podmienok stanovených touto zmluvou. Umožniť nájomcovi nerušený výkon činnosti, pre ktorú si prenajal predmet zmluvy a v prípade, že dôjde k situácii, že nájomca nemôže v dôsledku neplnenia si povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy a zo zákona, vykonávať riadne účel nájmu, je prenajímateľ povinný za túto dobu mu uhradiť ušlý zisk.
- 2.2. zabezpečiť na vlastné náklady poistenie prenajímaných nehnuteľností uvedených v článku I. tejto zmluvy:

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca zodpovedá za nezávadnú prevádzku nehnuteľností uvedenej v článku I. bod 1 tejto zmluvy okrem prípadu, ak by závalu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by prenajímateľ aj napriek upozorneniu nájomcu trval na príkaze, ktorý by mal za následok jej vznik.

Článok VII. Ostatné dojednania

1. Od tejto zmluvy je možné odstúpiť len na základe písomnej dohody medzi zmluvnými stranami.

2. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa obidve strany pokúsia rovnať dohodou. V prípade, že k dohode nedôjde, budú spory rozhodnuté vecne súdom. Pre náhradu škody platia ustanovenia Obchodného zákonníka.
3. Meniť alebo dopĺňať text tejto zmluvy možno len formou písomných dodatkov dohodnutých v celom rozsahu a podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
4. V ostatných otázkach neupravených touto zmluvou platia predovšetkým ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné všeobecne záväzné predpisy platné v Slovenskej republike.
5. Zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zúčastnených strán obdrží dva originály.
6. Účastníci tohto zmluvného vzťahu prehlasujú, že si zmluvu prečítali, vzájomne vysvetlili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, dobrovoľne, s určitosťou, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali a sú si plne vedomí následkov z nej vyplývajúcich.

V Žiline dňa 11.12.2025

.....
pečiatka a podpis
TACOM, s.r.o.

.....
pečiatka a podpis
Súkromná škola umeleckého priemyslu