

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č. SPŠT/04/2021
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Stredná priemyselná škola technická, Komenského 5, Bardejov (ďalej len „SPŠT“)

Sídlo: Komenského 5, 085 42 Bardejov

Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Bujda, riaditeľ

IČO: 00161705

DIČ: 2020508820

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN : SK57 8180 0000 0070 0051 3887

SK79 8180 0000 0070 0051 3879

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja
zriadená zriaďovacou listinou č. OŠaTK-2002/3-1 z 1. júla 2002 v znení neskorších
dodatkov.

Nie je platca DPH.

ďalej len „prenajímateľ“

a

NÁJOMCA:

Meno: **František Šmilňák**

Sídlo: Sázavského 595/3, 085 01 Bardejov

IČO: 37 121 332

Zastúpený: František Šmilňák, Sázavského 595/3, 085 01 Bardejov

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK38 0900 0000 0051 1652 2436

Zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Bardejov pod číslom 701-8093.

Nie je platca DPH.

ďalej len „nájomca“

Článok 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 predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ spravujúci majetok 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 (ďalej len „Zásady hospodárenia“) prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu - nebytové priestory o celkovej výmere 48,30 m² nachádzajúce sa v Strednej priemyselnej škole technickej, Komenského 5, Bardejov, v objekte zapísanom na liste vlastníctva č. 2579 v katastrálnom území Bardejov, súp. č. 555, na pozemku registra C, parcela č. 1155/8.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov za účelom výroby a opracovania jednoduchých výrobkov z kovu.

Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere **48,30 m²**, a to:

- prenajímaná plocha – priestory na poskytovanie služieb - miestnosť č. 45 – 7,60 m²
- prenajímaná plocha – skladové priestory – miestnosť č. 46 – 9,60 m²
- prenajímaná plocha – spoločné priestory – chodba – 31,10 m²

Prenajímané priestory sú na prízemí budovy.

Predmetom nájmu nie je žiadny hnuťelný majetok.

Článok II

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok III

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu ukončiť na základe dohody zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Vypovedať túto zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca písomne bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade naliehavej potreby školy opätovne užívať prenajaté priestory prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Zmluva v takomto prípade zanikne písomným dorúčením odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
5. Pri závažnom porušení ustanovenia tejto zmluvy (neplatenie nájmu, hrubé porušenie pokoja a poriadku v prenajatých priestoroch, obmedzenie prenajímateľa pri výkone jeho činností)

je možné odstúpiť od tejto zmluvy okamžite. Odstúpenie je účinné dňom doručenia tohto odstúpenia nájomcovi.

Článok IV

Nájomné, platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za nebytové priestory a úhradu za služby spojené s užívaním priestorov.
2. 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 výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja.
3. Ku dňu podpisu tejto zmluvy je **výška nájomného** za podlahové plochy nebytových priestorov bez platieb za služby spojené s užívaním priestorov:

| | |
|---|-----------------|
| • priestory na poskytovanie služieb – 36,00 €/m ² /rok x 7,60 m ² | 273,60 € |
| • skladové priestory – 17,70 €/m ² /rok x 9,60 m ² | 169,92 € |
| • <u>spoločné priestory – 9,90 €/m²/rok x 31,10 m²</u> | <u>307,89 €</u> |
| Ročné nájomné celkom: | 751,41 € |
| Mesačné nájomné: | 62,62 € |

Nájomcovi priestorov vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného

4. **Výška mesačných platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:**

| | |
|-----------------------|----------------|
| • elektrická energia | 10,00 € |
| • zrážková voda | 2,10 € |
| • poistenie majetku | 1,05 € |
| • <u>odpad</u> | <u>1,50 €</u> |
| Mesačne spolu: | 14,65 € |

V prenajímaných priestoroch uvedených v čl. 1 ods. 2 sa nevykuruje a nie je sprístupnený prívod vody. Náklady za teplo a vodu nie sú zahrnuté do mesačných platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

Nájomca hradí alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti na základe výmeru na daný rok.

Článok V

Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici SK57 8180 0000 0070 0051 3887 a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici SK79 8180 0000 0070 0051 3879. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov budú fakturované mesačne dopredu. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa vystavenia.

2. V prípade omeškania s úhradou nájomného a platby za služby spojené s nájomom 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. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradami o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
3. 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.

Článok 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. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška ročného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa pre násobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne na základe indexu rastu cien alebo reálnej kalkulácie upravovať výšku platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov formou oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi.
5. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu.
6. 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.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
8. Nájomca dodržiava zásady hygieny a zodpovedá za dodržiavanie čistoty predmetu nájmu i areálu školy. Náklady na dezinfekciu priestorov si nájomca hradí z vlastných zdrojov. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním t. j. zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy, upratovanie a bežnú údržbu.
9. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.

10. 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.
11. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (chodby, sociálne priestory) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
12. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave, v akom ho prebral na užívanie.
13. 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.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
15. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.
16. 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.
17. 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.
18. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
19. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok a platných STN.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia a to na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie dohodnutej v čl. VI bod 3 a oznámenia o zmene platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – čl. VI. bod 4) len formou písomného a očíslovaného 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. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove dňa 17.12.2021

V Bardejove dňa 17.12.2021

.....
František Šmilňák
nájomca

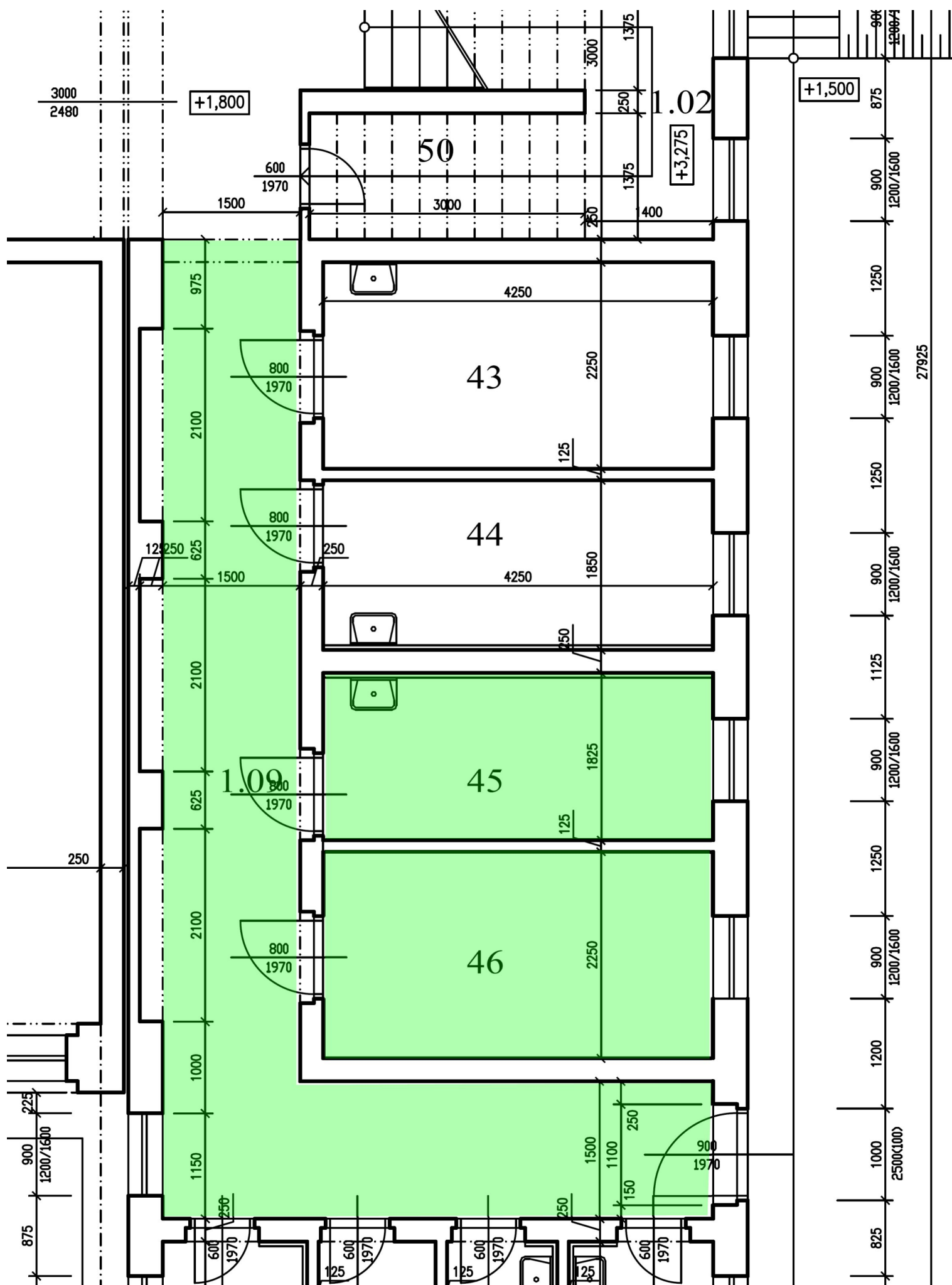
.....
Ing. Jaroslav Bujda
riaditeľ školy
prenajímateľ

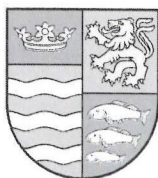
Prílohy :

- Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa : 12.1.2022

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa : 13.1.2022





PaedDr. Milan Majerský, PhD.

predseda

Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 10.01.2022
číslo: 3079/2022/OM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 s prihliadnutím na § 17 písm. g) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 652/2021 dňa 15.februára 2021 v platnom znení

s c h v a ľ u j e

Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. SPŠT/04/2021 uzatvorenú v Bardejove dňa 17.12.2021 medzi prenajímateľom – Stredná priemyselná škola technická so sídlom Komenského 5, 085 42 Bardejov, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – František Šmilhák, Sázkavského 595/3, 085 01 Bardejov, IČO: 37 121 332, na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy za účelom využitia nebytových priestorov za účelom výroby a opracovania jednoduchých výrobkov z kovu.

PaedDr. Milan Majerský, PhD.
predseda Prešovského samosprávneho kraja

na základe plnomocenstva
Mgr. Fabián Novotný
riadiťel Úradu Prešovského samosprávneho kraja