

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č.: 2/2019

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, s prihladením na zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení

medzi:

Prenajímateľ: Stredná priemyselná škola elektrotechnická, Plzenská 1, Prešov
Sídlo: Plzenská 1, 080 47 Prešov
IČO: 00 161 829
DIČ: 2020521811
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:
IBAN:
Štatutárny orgán: Ing. Iveta Marcinčinová, poverená vedením školy

Nájomca: Ing. Michal Svocák
Sídlo: Obrancov mieru 4683/56, 080 01 Prešov
IČO: 52631176
DIČ: 1086648453
Bankové spojenie:
IBAN:
zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Prešov pod číslom 750-53687

Čl. I

Predmet nájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a úhrady za energie a služby spojené s nájmom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - budovy školy, na ul. Plzenskej č. 1, Prešov, súpisné číslo 2832 na parcele KN C č.3930/1, zapísanej na LV č. 12741 v katastrálnom území Prešov, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len PSK). Prenajímateľ je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK uzatvoriť túto nájomnú zmluvu.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor na prízemí školskej budovy, zadnú časť miestnosti č. 019, súp. č. 2832 o celkovej výmere 7,45 m².
4. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.
5. Schematický náčrt predmetu nájmu je prílohou tejto zmluvy. Prenajaté nebytové priestory sú bez technického zariadenia a bez hnutel'ného majetku. Nájomca má právo spolu s predmetom nájmu užívať spoločné priestory objektu v ktorom sa predmet nájmu nachádza a ktorých užívanie nevyhnutne súvisí s užívaním predmetu nájmu. Spoločne priestory sú: vchod do budovy školy, chodba, sociálne zariadenie.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet zmluvy užívať na podnikateľské účely – prevádzkovanie školského bufetu. V bufete sa nebudú predávať alkoholické nápoje, tabakové výrobky a nápoje s obsahom chinínu a kofeínu v zmysle § 8, ods.3 Vyhlášky č. 527/2007 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež.
2. Prevádzka bufetu bude slúžiť pre žiakov a zamestnancov školy v čase od 7:30 hod. do 12:30 hod. v dňoch školského vyučovania.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nebytový priestor vymedzený v Čl. I tejto zmluvy sa prenajíma na dobu neurčitú najskôr dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Čl. IV

Spôsob ukončenia nájmu

1. Nájomný vzťah končí písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo služby spojené s užívaním nebytových priestorov
 - c) dôjde k inému podstatnému porušeniu zmluvy.

Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú od prvého dňa nasledujúceho mesiaca od preukázateľného doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.

Čl. V

Výška, splatnosť nájomného a spôsob platby nájomného a služieb spojených s nájomom

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 Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.
2. Ku dňu podpisu zmluvy je výška nájomného za prenajatý nebytový priestor vymedzený v čl. I tejto zmluvy 46 €/m²/rok. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov nájomné vo výške 342,70 € ročne, t. j. 46,00 € za m²/rok a to vopred v pravidelných štvrtročných splátkach 85,68€ so splatnosťou uvedenou na faktúre na účet nájom prenajímateľa. Prvé úhrady budú realizované do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
3. Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného.

4. Pre účely vyrovnaní inflačných vplyvov bude nájomné valorizované na základe percentuálnej miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa v súlade s platnými Zasadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraví formou písomného oznámenia prenajímateľa preukázateľne doručeného nájomcovi, kde výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka a doučtuje sa na základe fakturácie. Prvýkrát bude výška nájomného upravená od 1.1.2020 o mieru inflácie za rok 2019.
5. K cene nájmu budú štvrtročne vopred fakturované prevádzkové náklady (dodávka elektrickej energie, tepla a ohrev vody, vodné - stočné, zrážkové vody a alikvotná časť odvozu TKO), ktoré budú stanovené na základe reálnej kalkulácie. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi stanoviť a upraviť platby za služby spojené s nájmom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb. Výpočet ceny služieb spojených s nájmom prenajímateľa je uvedený v prílohe č.1 tejto zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti podľa určenia príslušného správcu dane.
7. 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.

Čl. VI

Podmienky nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor, ktorý sa oboznámil s technickým a funkčným stavom, v stave spôsobilom obvyklému užívaniu. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol.
2. Nájomca je oprávnený prenajatý nebytový priestor používať obvyklým spôsobom v súlade s Čl. II Účel nájmu tejto zmluvy tak, aby nezhoršoval jeho technický a funkčný stav.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať, a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca bude upratovanie a bežnú údržbu v prenajatých priestoroch vykonávať na vlastné náklady, vrátane drobných opráv a udržiavania nebytových priestorov.
5. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia právnych predpisov o PO a BOZP voči svojim zamestnancom, svojim technickým zariadeniam a separovať odpad – komunálny odpad, papier a plasty a je zodpovedný za škody spôsobené ich nedržiavaním.
6. Nájomca je povinný odstrániť škody vzniknuté jeho nedbalým užívaním nehnuteľnosti na vlastné náklady.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
10. Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady stav nehnuteľnosti, ktoré je predmetom nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, a to v prípade, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
11. Nájomca je povinný poistiť vlastný majetok umiestnený v nebytovom priestore na vlastné náklady. Prenajímateľ za prípadnú škodu nezodpovedá.
12. Nájomca je povinný dodržiavať S-33-X Dopravno-prevádzkový poriadok prenajímateľa. Nájomca je povinný okamžite vyznamenať prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.

13. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú.
14. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a dôvodu nutnej údržby, opráv a pod.. 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.
15. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenájomca podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.
16. Žiadosť zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
17. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučene poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
18. Prenajímateľ sa zaväzuje realizovať všetky potrebné revízie na zariadeniach spojených s prevádzkou budov školy na svoje náklady.
19. Nájomca a prenájomca sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú, a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu, v opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov. Nájomca je povinný informovať prenájomcu o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania.
20. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NRSR č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok a platných STN. Nájomca zodpovedá za vykonanie pravidelných odborných prehliadok a revízií elektrických zariadení (stroje, zariadenia a prenosné elektrické spotrebiče), plynových zariadení (plynové spotrebiče s výnimkou kotlov) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarneho smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona o odpadoch v platnom znení, zákona o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenájomcu. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenájomcovi za všetky škody, ktoré prenájomcovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenájomcovi uložené.
21. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu prenosným hasiacim prístrojom s minimálnou hmotnosťou náplne 6 kg hasiaceho prášku alebo CO₂.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.

2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a po schválení a podpísaní zmluvnými stranami tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Dodatky k zmluve podliehajú schváleniu PSK.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a 2 rovnopisy obdrží PSK.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
5. Účastníci zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

Prílohy:

Výpočet ceny služieb spojených s nájmom prenajímateľa

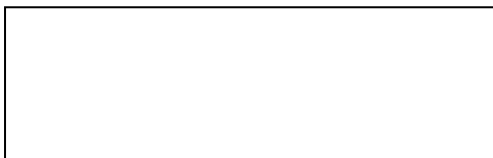
Výpis z listu vlastníctva č. 12741

Kópia katastrálnej mapy na parcelu 3930/1

Schematický náčrt predmetu nájmu

Prešov, dňa: 15.10.2019

Prešov, dňa: 15.10.2019



Ing. Iveta Marcinčinová
poverená vedením školy



Ing. Michal Svocák

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa:



VÝPOČET CENY SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM PRENAJÍMATEĽA

ELEKTROTECHNICKÁ ENERGIA

elektrospotrebič (ES)	prikon (kW)	prevádzka denne (počet hodín)	počet ES	spotreba za rok (kWh) - 200 dní	cena za 1 kWh	suma (€)
osvetlenie (5xLED žiarivka 25W)	0,125	5	5	125	0,1858	23,23
elektrická energia celkom za rok						23,23 €

VODNÉ A STOČNÉ

škola č. 397/2003 Z.z. smerné číslo 8.b	počet osôb	počet dní	spotreba (osoba/deň)	cena za m ³ (vodné+stočné)	suma (€)
osoba/rok (200 dní)	1	200	0,0175	2,3232	8,13
voda a stočné celkom za rok					8,13 €

TEPLOVODNÁ VODA

celého objektu	plocha prenaj. priestorov	cena za r.2018 - celého objektu	cena za 1 m ²
991,00 m ²	7,45 m2	1 818,60 €	1,84 €
teplá voda celkom za rok			13,71 €

KÚRENIE (kúrenie)

kúrenie podľa lokality, zdroja tepla, zvolenej tarify				
k kWh (za r.2018)	cena za plyn. (za r.2018)	vykurovaný objem školy	vykurovaný objem	cena za 1 m ³
370 077 kWh	5361,37 €	11 895,60 m ³	23,72m3	0,45 €
kúrenie celkom za rok				10,67 €

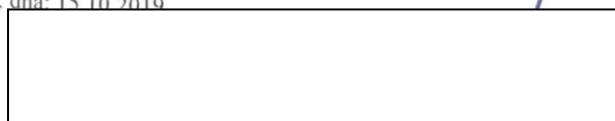
ODVODNENIE A ODPADY

odpad (podľa rozhodnutia na vrubenie dane, kde je 0,0175 €/l)	počet osôb	mesačná platba (pri produkcii 100 l odpadu)	Vývoz odpadu celkom za rok
	1	1,75 €	21,00 €

Suma spolu (za rok):	76,74 €
Suma spolu (za štvrt'rok):	19,18 €

Veľkosť cien služieb spojených s nájmom prenajímateľa je realizovaný podľa skutočných cien energií dodávateľov.
V prípade zmeny cien služieb spojených s nájmom bude kalkulácia aktualizovaná priebežne podľa reálnych cien a spotreby.

Prešov, dňa: 15.10.2019



Ing. Iveta Marcinčinová
poverená vedením školy - prenajímateľ

V Prešove, dňa: 15.10.2019



Ing. Michal Svocák
nájomca

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Prešov
 Obec: PREŠOV

Vytvorené cez katastrálny portál

Katastrálne územie: Prešov

Dátum vyhotovenia 11.10.2019
 Čas vyhotovenia: 14:56:16

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12741

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3929	459	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
3930/ 1	2913	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3931	311	ostatná plocha	37	1		
3999/ 1	3067	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		204
3999/ 2	64	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		204

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby	Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	2718	3929	11	domov mládeže		
	2828	3999/ 1	11	škola		1
	2832	3930/ 1	11	škola		1
	14741	3999/ 2	11	sklad športového náčinia		1

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka Spoluvlastnícky podiel

Časťník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Prešovský samosprávny kraj, Námestie mieru 2, Prešov, PSČ 080 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Z 313/2004-Zmluva o prevode správy zo dňa 1.7.2002- 753/04

Titul nadobudnutia

Z 462/2004-Potvrdenie o určení sč.DK 57/2718/04- 900/04,

Z 3213/2017- oznámenie OVS./DK./2017/8004/14741/lv. zo dňa 12.5.2017 a zápis geometrického plánu č.G1-645/17- 4015/17

Časťník právneho vzťahu:

Správca

2 Stredná priemyselná škola elektrotechnická, Plzenská 1, Prešov, PSČ 080 01, SR

IČO :

vlastníkovi č.1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Titul nadobudnutia LV:

Formatívny výpis

ČASŤ C: ĽARCHY

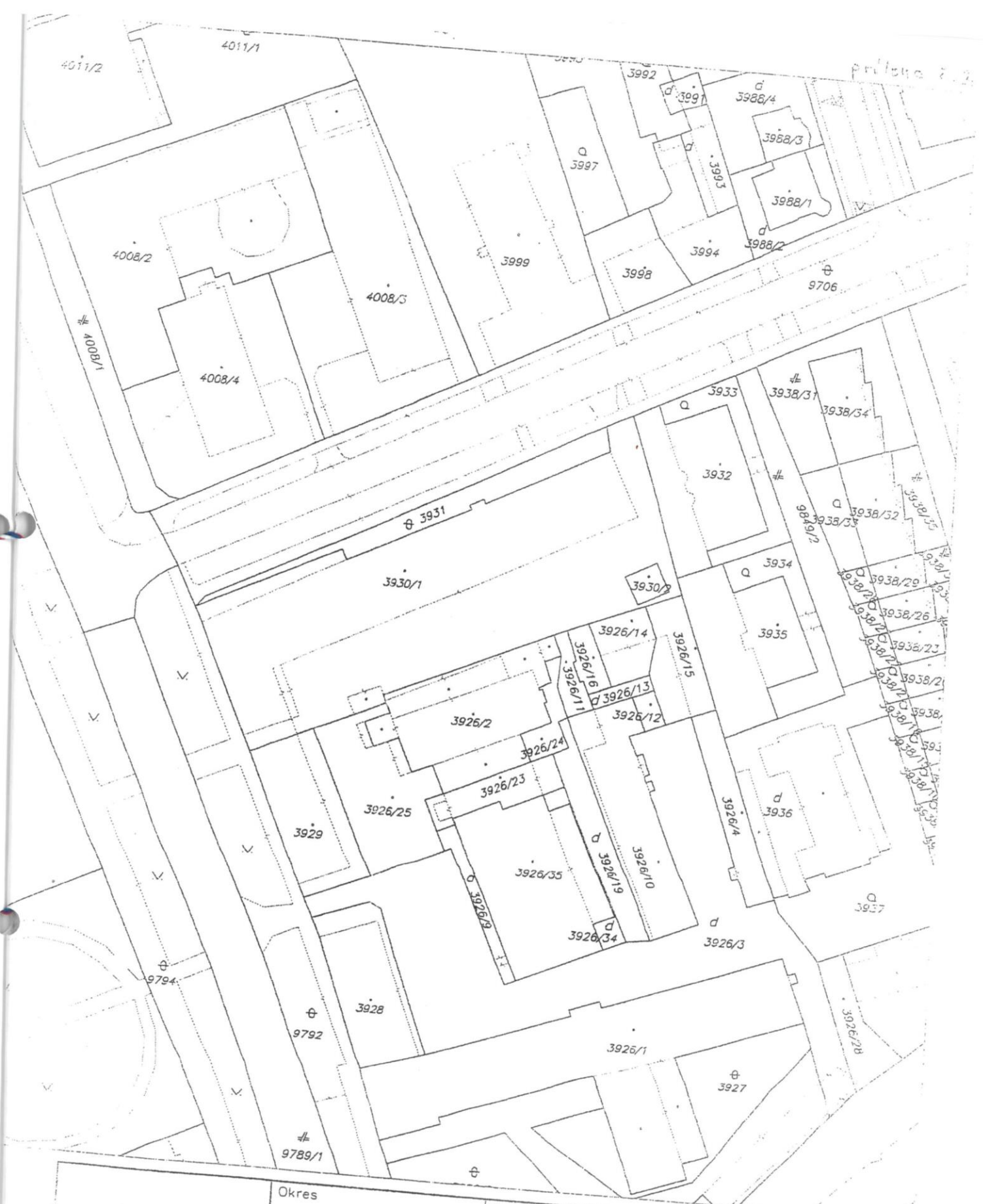
Bez zápisu.

Iné údaje:

2 K vlastníkovi č.1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Poznámka:

Bez zápisu.



Okresný úrad
Prešov
katastrálny odbor

Okres

Prešov

Obec

PREŠOV

Kat. územie

Prešov

Číslo záložky

4011/2017

Vektorová mapa

Mierka 1 : 1000

KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY
na parcelu: C KN - 3929,3930/1,3931,3999

Dňa

18.05.2017

Vyhotovil

Meno

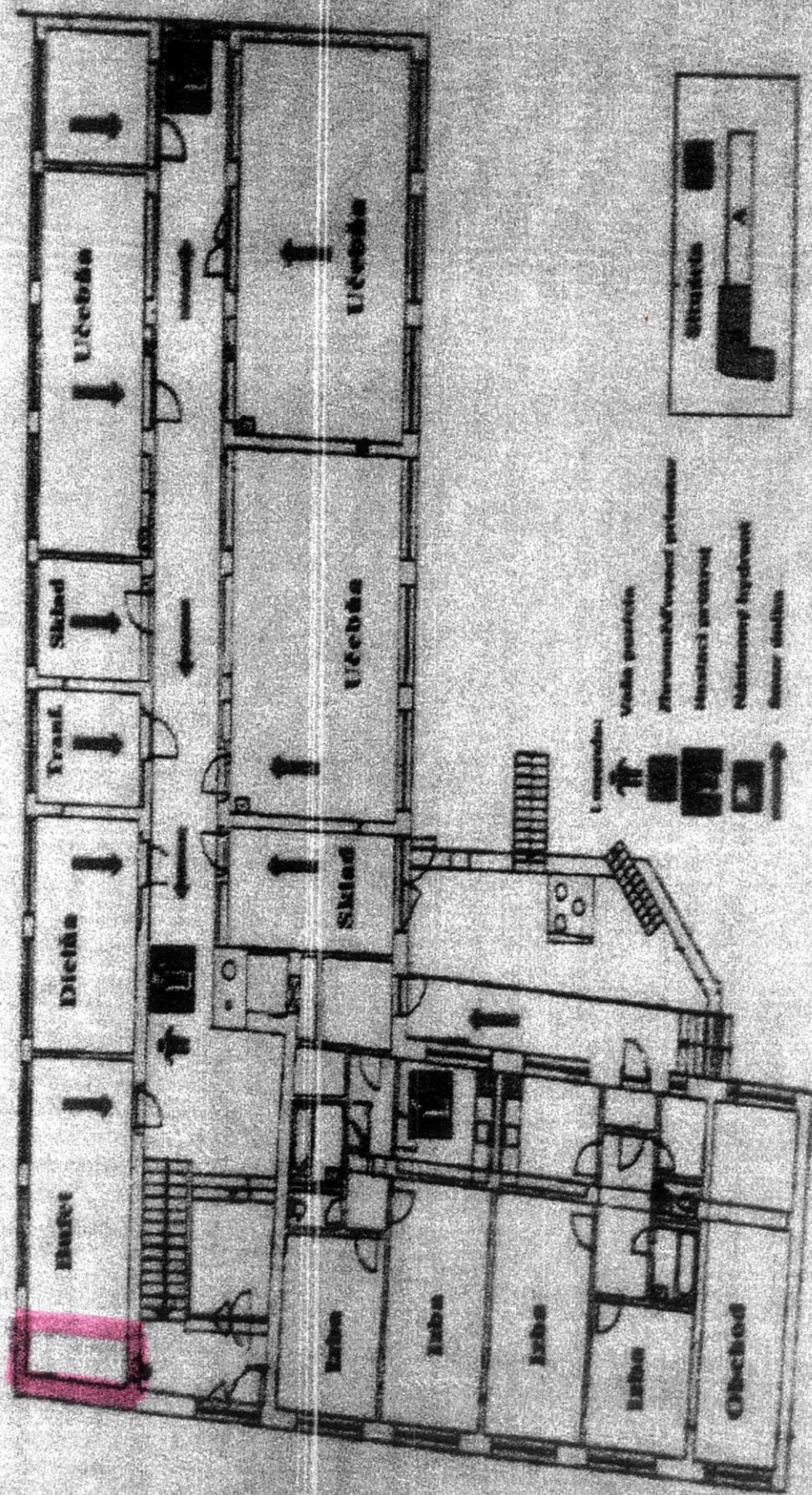
Fedorčáková

Pečiatka a podpis

Grafické vyznačení únikových ciest

SPŠE, Plzeňská 1, 080 01 Prešov

LNP (prístavba)



Vypracovala: Ing. Zuzana Fabáňová - TPO, KREŠ





PaedDr. Milan Majerský, PhD.
predseda
Prešovského samosprávneho kraja

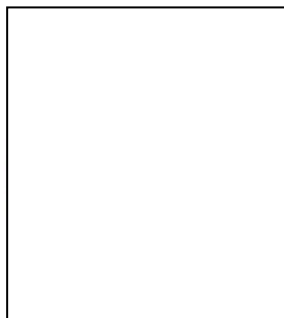
Prešov, 21-10-2019
číslo: 07198/2019/OM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 d) s prihliadnutím na § 17 písm. h) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 25/2010 dňa 2.3.2010 v platnom znení

s c h v a ľ u j e

Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. : 2/2019 uzatvorenú medzi prenajímateľom – Stredná priemyselná škola elektrotechnická, Plzenská 1, Prešov, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – Ing. Michal Svocák so sídlom Obrancov mieru 4683/56, 080 01 Prešov, IČO: 52631176, uzatvorenú v Prešove dňa 15.10.2019 na dobu neurčitú najskôr dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov za účelom prevádzkovania školského bufetu.



PaedDr. Milan Majerský, PhD.
predseda Prešovského samosprávneho kraja

na základe plnomocnenia
Ing. Bystrík Mucha
aditný riaditeľ Úradu Prešovského samosprávneho kraja

