

## **Zmluva o prenájme nehnuteľného majetku -nebytových priestorov a hnutel'ného majetku**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi účastníkmi:

**Stredná priemyselná škola stavebná, Plzenská 10, 080 01 Prešov**

Štatutárny orgán: **Mgr. Stanislav Kolpak, riaditeľ školy**

IČO: 00161837

DIČ: 2020521827, nie je platca DPH

**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica, Bratislava

Príjmový účet: 7000516009/8180

IBAN: SK 9081800000007000516009

Výdavkový účet: 7000515989/8180

IBAN: SK 4881800000007000515989

/ďalej len „**prenajímateľ**“/

A

Súkromná školská jedáleň 17. novembra 3723/13, Prešov

17. novembra 3723/13, 080 01 Prešov

Zastúpený: Ing. Andrejom Balenčinom

**IČO: 53 390 920**

**Bankové spojenie:** UniCredit Bank

č. ú. 16 6615 6006

**IBAN: SK33 1111 0000 0016 6615 6006**

/ďalej len „**nájomca**“/,

### **Článok I. PREDMET ZMLUVY**

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenájme nájomcovi v dohodnutej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 3. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a platby za služby spojené s nájmom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) zapísanej na LV 12894 (príloha č. 1) v katastrálnom území, Prešov a to stavby č. 2831, č. parcely KN C 3961/2, a hnutel'ného majetku uvedeného v prílohe v tejto zmluve, ktorý je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a predpisov a

„Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK“ v platnom znení (ďalej len Zásady) prenajať predmet nájmu nájomcovi.

3. Prenajímateľ prenecháva do dočasného užívania nájomcovi predmet nájmu- nebytové priestory v objekte budovy SPŠ stavebnej, Plzenskej 10, Prešov, súp. č. 2831 č. parcely KN C 3961/2, list vlastníctva 12894 v kat. území Prešov. Priestory sa nachádzajú v suteréne budovy č. miestnosti 7, samostatné WC slúžiace iba pre zamestnancov výdajne stravy a chodba so samostatným vstupom o celkovej výmere 62,85 m<sup>2</sup>, ktoré nájomca bude využívať na zriadenie a prevádzkovanie výdajne školskej jedálne pre žiakov a pracovníkov prenajímateľa. Nájomca je povinný dodržiavať Vyhlášku Ministerstva školstva č. 330/2009 Z.z. o zariadení školského stravovania. Predmetom nájmu je aj hnutel'ný majetok, ktorého súpis tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č. 4). Objem hnutel'ného majetku, ktorý je predmetom nájmu, sa počas trvania nájmu môže meniť na základe riadnej, resp. mimoriadnej inventarizácie. 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 samostatný zadný vchod do budovy školy s plošinou.
4. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za prenájom a za služby, poskytovanie ktorých je spojené s predmetom nájmu a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.

## **Článok II. DOBA NÁJMU**

1. Priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

## **Článok III. SKONČENIE NÁJMU**

1. Zmluva o nájme môže byť ukončená:
  - a) dohodou zmluvných strán
  - b) výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy
  - d) zánikom nájomcu a prenajímateľa.
2. Zmluvu je možné zrušiť dohodou oboch zmluvných strán v písomnej forme.
3. Zmluva môže byť písomne vypovedaná z dôvodov uvedených v § 10 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
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 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.

#### Článok IV. NÁJOMNÉ A NÁHRADY ZA SLUŽBY

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 vykonanej v súlade s zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.

Zmluvné strany sa dohodli na odplatnom užívaní predmetu nájmu nasledovne:

- **ročné nájomné** za užívanie nebytových priestorov – miestnosti č. 7, samostatného vchodu a chodby – spolu 62,85 m<sup>2</sup>, predstavuje **-41,- €/1 m<sup>2</sup>/rok**

Ročné nájomné ku dňu podpisu zmluvy predstavuje 2576,85 €, mesačný prenájom je 214,74 €.

Výdajňa stravy nie je prevádzkovaná počas vianočných, jarných, letných a jesenných prázdnin.

Nájomcovi z prenájmu vzniká povinnosť 3 mesačného depozitu nájomného (t.j. 214,74 x 3) vo výške 644,22 € (slovom Šesťstoštyridsaťštyri eur a dvadsaťdva centov) a uhradiť ho do 14 dňi od účinnosti zmluvy, v prípade, že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel a to na:

- Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu.
- Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a/alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenajímateľa vzniknutých počas trvania nájmu.
- Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 15 dňi od protokolárneho odovzdania predmetu nájmu na účet nájomcu uvedený v Zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

2. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za energie a služby spojené s nájmom, ktoré sú ku dňu podpisu zmluvy popísané nižšie aj s mesačnými platbami:

- |   |                |
|---|----------------|
| a) elektrická energia (chladnička, bojler, ohrievací pult, umývačka riadu, osvetlenie, mikrovlna rúra a iné): | 40,80 €/mesiac |
| b) spotreba vody  | 15,60 €/mesiac |
| c) stočné   | 15,60 €/mesiac |
| c) vykurovanie  | 13,24 €/mesiac |

Vykurovanie sa bude fakturovať v čase vykurovacej sezóny, ktorá trvá od 1. októbra do 30. mája bežného roka.

Výška platieb za energie a služby v čase vykurovacej sezóny za jeden mesiac nájmu je 85,24 €.

Výška platieb za energie a služby mimo vykurovacej sezóny za jeden mesiac nájmu je 72,00 €.

3. Prenajímateľ prenajíma hnutel'ný majetok (príslušenstvo výdajne) nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch a využívaný na zabezpečenie účelu nájmu. Cena za nájom hnutel'ného majetku je stanovená vo výške 10 % z nadobúdacej ceny majetku. Nadobúdacia cena hnutel'ného majetku je 4626,27 €. Ročné nájomné je ku dňu podpisu tejto zmluvy 462,62 € ročne a mesačný prenájom je 38,55 €. V prípade zmeny v prenájme hnutel'ného majetku bude vyhotovená nová príloha o hnutel'nom majetku k tejto zmluve. Výška nájomného za hnutel'ný majetok bude upravená podľa aktuálneho objemu a doby prenájmu tohto majetku a dohodou medzi nájomcom a prenájomcom. V prípade zmeny bude vyhotovený dodatok k zmluve.
4. Nájomca bude uhrádzať nájomné na účet prenájomateľa, vedeného v Štátnej pokladnici – príjmový účet č. ú.: 7000516009/8180 IBAN: SK90 8180 0000 0070 0051 6009 na základe faktúry prenájomateľa.  
Pre prvú splátku sa termín posúva do 30 dní od účinnosti zmluvy.
5. Za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať mesačne vopred paušálny poplatok na účet prenájomateľa, vedeného v Štátnej pokladnici - výdavkový účet: č. ú.: 7000515989/8180 IBAN: SK48 8180 0000 0070 0051 5989 na základe faktúry prenájomateľa s dohodnutou dobou splatnosti 14 dní. Pre prvú splátku sa termín posúva do 30 dní od účinnosti zmluvy.  
Zmluvné strany sa dohodli, že počas mesiacov júl a august platba za energie a služby nebudú účtované. Vykurovanie bude fakturované v čase vykurovacej sezóny v termíne od 1. októbra – 30. mája bežného roka. Mimo vykurovacej sezóny bude faktúra za služby ponížená o sumu za vykurovanie.
5. Vývoz komunálneho a biologického odpadu si nájomca bude zabezpečovať sám. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.
6. Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenájomateľa žiadaná (napr. zrážkové vody a pod.) bude prenájomateľ refakturovať nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia faktúry za takého služby prenájomateľovi.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ má právo cenu za služby upraviť v prípade zvýšenia cien el. energie, plynu, vodného a stočného, oproti cenám platných k 31.08.2021. Platby za dodávané energie a služby spojené s nájomom budú stanovené formou reálnej kalkulácie. Upravené ceny za energie a služby spojené s nájomom sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenájomateľa.
8. Dohodnutá úhrada bude realizovaná na základe bankového prevodu medzi účtami nájomcu a prenájomateľa na základe tejto zmluvy. V prípade omeškania s platením nájmu a služieb spojených s predmetom zmluvy je prenájomateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka - t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojim nariadením.
9. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptovanie úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrady za služby.

10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu o ročný inflačný koeficient zverejnený Štatistickým úradom za príslušný rok formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného. Výška nájomného platná k 31. 12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie s účinnosťou od 1. 1. nasledujúceho roka. Výška ročného nájomného sa zaokrúhli na celé eurá nahor a bude doúčtovaná formou fakturácie. Prvýkrát sa táto úprava bude realizovať v roku 2022.
11. Dodávka, cena hlavného jedla a jeho fakturácia bude ošetrená samostatnou zmluvou.

## **Článok V.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Prenajímateľ odovzdá protokolárne nájomcovi prenajatý priestor a hnuiteľný majetok v stave, ktorý zodpovedá jeho predchádzajúcemu využitiu.
2. Nájomca na vlastné náklady vykoná opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraných užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho písomným súhlasom zdržujú v prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za prípadné poškodenie a iné nedostatky a je povinný ich uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.
3. Nájomca nebude vykonávať žiadne zásahy do priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Finančné náklady spojené s prispôbením prenajatých priestorov na účel nájmu nebudú kompenzované prenajímateľom.
5. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel využívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať dohodnutým spôsobom v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný dodržiavať ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov potrebných pre prevádzkovanie školského zariadenia.
10. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe.
11. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízie a pod. ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.) ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
12. Po ukončení nájmu nájomcu odovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebovaniu.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
14. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať, resp. poistiť sám.

16. Nájomca bude pripravovať a dodávať denne stanovený počet obedov a to: dve hlavné jedlá, polievku a nápoj, podľa receptúr racionálneho stravovania a Vyhlášky MŠ SR š. 330/2009 Z.z. o zariadení školského stravovania v znení neskorších predpisov na základe týždenného jedálneho lístka v čase od 11.00 h do 15.00 h.
17. Nájomca zodpovedá za kvalitu a množstvo vydávanej stravy pri dodržiavaní všetkých hygienických a bezpečnostných predpisov.
18. Nájomca zabezpečí dovoz stravy autom určeným na prepravu stravy prenajímateľovi pri dodržaní hygienických predpisov.
19. Nájomca je povinný zhotoviť jedálny lístok a vystaviť ho na viditeľnom mieste vo štvrtok do 12.00 h na nasledujúci týždeň.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že vzniknuté reklamácie budú riešiť do 24 hodín od ich vzniku.
21. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä Zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v platnom znení a Zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
22. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné robiť výlučne písomnou formou za vzájomného súhlasu oboch strán.
23. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. 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, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

## **Článok VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom v platnom znení, zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a platnými Zásadami hospodárenia s majetkom vyšších územných celkov.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonávať len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma 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 šiestich rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dva rovnopisy. Dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom PSK v platnom znení.

V Prešove,

V Prešove,

.....  
Prenajímateľ  
Mgr. Stanislav Kolpak  
riaditeľ školy

.....  
Nájomca  
Ing. Andrej Balenčín  
konateľ

Príloha:  
Kópia listu vlastníctva  
Kalkulácia cien služieb  
Schematický náčrt prenajatých priestorov  
Zoznam prenajatého hnuiteľného majetku

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: