

Zmluva o prenájme nehnuteľného majetku -nebytových priestorov

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

MAGISTER-Prešov, spol. s r.o.

Floriánova 4 , 080 01 Prešov

Zastúpená: Ing. Andrej Balenčin, konateľ

IČO: 44325100

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.

č. ú. 00103852 2001

IBAN: SK15 1111 0000 0010 3852 2001

Registrácia:

/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 prenájomcu. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenájomcu prenájme nájomcovi v dohodnutej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 3. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenájomcovi 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 hnuteľného 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 hospodárenia) 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 na prízemní školy č. miestnosti 35, samostatné WC slúžiace iba pre zamestnancov bufetu o celkovej výmere 21,80 m², ktoré nájomca bude využívať na zriadenie a prevádzkovanie školského bufetu pre žiakov a pracovníkov prenajímateľa. Nájomca je povinný dodržiavať Vyhlášku Ministerstva zdravotníctva SR č. 527/2007 o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež.
4. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.
5. 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. 35 samostatného WC slúžiace iba pre zamestnancov bufetu – spolu 21,80 m², predstavuje **70,- €/1 m²/rok**

Ročné nájomné ku dňu podpisu zmluvy predstavuje 1 526,- €, mesačný prenájom je 127,17 €.

Školský bufet nie je prevádzkovaný počas vianočných, jarných, letných a jesenných prázdnin.

Nájomcovi z prenájmu vzniká povinnosť 3 mesačného depozitu nájomného (t.j. 127,17 x 3) vo výške 381,51 € (slovom tristoosemdesiatjedeneur a päťdesiatjedencentov) a uhradiť ho do 14 dní 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:

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

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

- | | |
|---|----------------|
| a) elektrická energia (chladničky, ohrievač vody, varná kanvica, osvetlenie, mikrovlna rúra a iné): | 28,75 €/mesiac |
| b) spotreba vody | 17,50 €/mesiac |
| c) stočné | 17,50 €/mesiac |
| d) vykurovanie | 15,35 €/mesiac |
| e) iné poplatky – vývoz odpadkov | 15,00 €/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 94,10 €.

Výška platieb za energie a služby mimo vykurovacej sezóny za jeden mesiac nájmu je 78,80 €.

3. Nájomca bude uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa, vedeného v Štátnej pokladnici – príjmový účet č. ú.: 7000516009/8180 IBAN: SK90 8180 0000 0070 0051 6009 na základe faktúry prenajímateľa.

Pre prvú splátku sa termín posúva do 30 dní od účinnosti zmluvy.

4. Za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať mesačne vopred paušálny poplatok na účet prenajímateľa, vedeného v Štátnej pokladnici - výdavkový účet: č. ú.: 7000515989/8180 IBAN: SK48 8180 0000 0070 0051 5989 na základe faktúry prenajímateľa 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.
6. Vývoz biologického odpadu si nájomca bude zabezpečovať sám. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenájaté priestory nachádzajú.
7. Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná (napr. zrážkové vody a pod.) bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia faktúry za takého služby prenajímateľovi.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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 nájmom budú stanovené formou reálnej kalkulácie. Upravené ceny za energie a služby spojené s nájmom sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
8. Dohodnutá úhrada bude realizovaná na základe bankového prevodu medzi účtami nájomcu a prenajímateľa na základe tejto zmluvy. V prípade omeškania s platením nájmu a služieb spojených s predmetom zmluvy je prenajímateľ 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 výšky ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby.
10. Prenajímateľ si v súlade s platnými Zásadami hospodárenia 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.

Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ odovzdá protokolárne nájomcovi prenajatý priestor, 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 revízií 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. Prenajímateľ si vyhradzuje právo, že 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. V celom objekte je prísny zákaz fajčenia a používania alkoholických nápojov.
17. Poistenie vlastného majetku používaného a uloženého v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu.
18. Prenajímateľ zodpovedá za bezpečnosť a prevádzkyschopnosť zariadenia počas svojej prevádzky.

19. Nájomca bude pripravovať a dodávať denne pokrmy a nápoje v školskom zariadení v súlade so zákonom č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov a vyhláškou Ministerstva zdravotníctva SR č. 533/2007 Z.z. o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov v čase od 7.30 h do 15.00 h.
20. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi prevádzkový poriadok schválený regionálnym úradom verejného zdravotníctva.
21. Nájomca zodpovedá za kvalitu predávaných výrobkov pri dodržiavaní všetkých hygienických a bezpečnostných predpisov.
22. Nájomca zabezpečí dovoz autom určeným na prepravu pokrmov a nápojov prenajímateľovi pri dodržaní hygienických predpisov.
23. 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.
24. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné robiť výlučne písomnou formou za vzájomného súhlasu oboch strán.
25. 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, 23. septembra 2021

V Prešove, , 23. septembra 2021

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

.....
Nájomca
Ing. Andrej Balenčin
konateľ

Príloha:
Kópia listu vlastníctva
Kalkulácia cien služieb
Schematický náčrt prenajatých priestorov

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: