

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 01/2023

uzatvorená v zmysle § 6 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

Nájomcom: Hotelová akadémia Otta Brucknera
sídlo: MUDr. Alexandra 29, 060 01 Kežmarok
IČO: 00162175
DIČ: 2020709713
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK44 8180 0000 0070 00051 8098
Štatutárny orgán: PhDr. Darina Siskovičová, riaditeľka školy

(ďalej ako nájomca)

a

Podnájomcom: Jazyková škola
sídlo: Mnoheľova 828, 058 46 Poprad
IČO: 35515147
DIČ: 2020652876
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK9881800000007000518872
Štatutárny orgán: Ing. Renáta Lavková, riaditeľka školy

(ďalej ako podnájomca)

I.

Úvodné ustanovenie

1. Nájomca je nájomcom nebytového priestoru označeného v čl. II. tejto zmluvy, a to na základe zmluvy s prenajímateľom Mesto Kežmarok, zastúpené PhDr. Mgr. Jánom Ferenčákom, primátorom mesta so sídlom Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok.
2. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu udelil písomný súhlas s prenechaním nebytového priestoru do podnájmu tretej osobe, a to Jazykovej škole, so sídlom Mnoheľova 828, 058 46 Poprad, čo preukázal podnájomcovi pred uzatvorením tejto zmluvy v Zmluve o nájme uzavretej 23.05.2017 medzi Hotelovou akadémiou Otta Brucknera a Mestom Kežmarok v čl. V. ods. 4.

II.

Predmet a účel podnájmu

1. Touto zmluvou prenecháva nájomca podnájmcovi do podnájmu časť nebytového priestoru, ktorý je označený ako nebytový priestor v budove so súpisným číslom 1914, na parcele č. 86/2, 106/19 v katastrálnom území Kežmarok, zapísanej na liste vlastníctva č. 592, ktorá je vo vlastníctve Mesta Kežmarok, v správe Hotelovej akadémie Otta Brucknera v Kežmarku (ďalej ako predmet podnájmu). Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici MUDr. Alexandra 29, v Kežmarku.
2. Prenechávaný nebytový priestor sú dve učebne, učebňa č. 38 o výmere 50,60 m² a učebňa č. 39 o výmere 51,10 m² na prízemí budovy školy o celkovej rozlohe 506 m² (ďalej len „**Predmet podnájmu**“), chodieb, schodiskových a vstupných priestorov (komunikačných priestorov), WC, vrátane vybavenia priestorov hnutelným majetkom nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch a nevyhnutným na zabezpečenie účelu podnájmu. Schematický náčrt priestorov je uvedený v prílohe č.3.
3. Predmet podnájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickým rozvodom. Vstup do uvedených priestorov – len cez hlavný vchod do budovy školy- vrátnica.
4. Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájmcovi za účelom **vyučovania kurzov anglického jazyka**.
5. Podnájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet podnájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom podnájmu. Pri užívaní priestoru nesmie podnájomca akokoľvek obmedzovať činnosti vykonávané nájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov a žiakov školy.

III.

Doba podnájmu

1. Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú **od 11. septembra 2023**, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do **21. júna 2024**. Priestory špecifikované v článku II. sa budú využívať nasledovne:

Učebňa č. 39:

Pondelok: od 14.30 hod. do 16.00 hod. (1,5 hod.)

Utorok: od 14.30 hod. do 17.30 hod. (3 hod.)

Streda: od 14.30 hod. do 16.00 hod. (1,5 hod.)

Štvrtok: od 14.30 hod. do 17.30 hod. (3 hod.)

Učebňa č. 38

Pondelok: od 14.30 hod. do 19.00 hod. (4,5 hod.)

Utorok: od 14.30 hod. do 16.00 (1,5 hod.)

Streda: od 14.30 hod. do 19.00 hod. (4,5 hod.)

Štvrtok: od 14.30 hod. do 16.00 (1,5 hod.)

okrem dní, na ktoré pripadajú štátne sviatky, prázdniny a dni, v ktoré sa v jazykovej škole nevyučuje.

Spolu: 21 hodín týždenne

IV.

Cena podnájmu

1. Cena za služby – náklady spojené s prevádzkou predmetu podnájmu - cena za ďalšie poskytované služby vypočítané podľa kalkulačného listu - **na 1 hodinu je 9,80 €** (spotreby elektrickej energie, vody, stočné, spotreba plynu, odvoz odpadu, ostatné náklady). Ak v priebehu doby podnájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa upravujú kalkulačným listom, podpísaným štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu podnájmu – cena za služby – sa podnájomca zaväzuje uhradiť nájomcovi po obdržaní faktúr, ktoré budú vystavené do piatich kalendárnych dní po uplynutí kalendárneho mesiaca na základe harmonogramu a počtu skutočne odučených hodín za fakturované obdobie.

Splatnosť a spôsob platenia

1. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi náklady spojené s prevádzkou predmetu podnájmu najneskôr v deň splatnosti uvedený na faktúre.
2. Faktúra je splatná vždy do 10. kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry.
3. Úhrady nákladov bude podnájomca uskutočňovať nájomcovi bezhotovostným prevodom na účet nájomcu číslo v Štátnej pokladnici, IBAN SK44 8180 0000 0070 0051 8098 na základe vystavenej faktúry.
4. V prípade omeškania úhrady po dni splatnosti, zaplatí podnájomca nájomcovi úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb. v platnom znení.

VI.

Vzájomné práva a povinnosti

1. Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet zmluvy podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto zmluvy o podnájme.
2. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať predmet zmluvy v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel dohodnutý v článku 2. ods. 2

tejto zmluvy o podnájme, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať nájomca. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.

3. Poistenie vlastného majetku (proti odcudzeniu, živelným pohromám, vytopeniu atď.) si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady, (nájomca nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku podnájomcu). Podnájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na vypožičaných priestoroch ním, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade takýchto škôd je podnájomca povinný uhradiť nájomcovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu. Tento bod sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na majetok podnájomcu, ktorý používa nájomca.
4. Podnájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, bezpečnosti práce od účinnosti tejto zmluvy. V celom objekte je prísny zákaz fajčenia a požívania alkoholických nápojov.
5. V prípade stanovenia dane z nehnuteľností na vypožičaný nehnuteľný majetok sa podnájomca zaväzuje uhradiť alikvotnú časť sumy podľa určenia správcu dane na základe faktúry nájomcu.
6. Podnájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľu nad vchodom do budovy pri vchode do areálu po dohode s nájomcom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu resp. plot.

VII.

Osobitné podmienky

1. Prenechaný priestor do podnájmu môže podnájomca využívať v pracovných dňoch: pondelok, až štvrtok podľa priloženého harmonogramu – vid' príloha č. 2.
2. Nájomca je povinný na základe dohodnutých podmienok zabezpečiť sprístupnenie prenechaných priestorov do podnájmu.

VIII.

Ukončenie predmetu podnájmu a výpovedná lehota

1. Podnájom nebytového priestoru zanikne:
 - a) uplynutím dojednanej doby podnájmu
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán
 - c) zánikom podnájomcu alebo nájomcu
 - d) výpoveďou zo strany nájomcu podľa ods. 2 tohto článku
 - e) výpoveďou zo strany podnájomcu podľa ods. 3 tohto článku
2. Nájomca môže vypovedať písomne zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na dobu určitú pred uplynutím tejto doby, ak
 - a) podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b) podnájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou nákladov spojených s predmetom podnájmu v zmysle článku V.
 - c) podnájomca prenechá predmet zmluvy alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu.

3. Podnájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na dobu určitú pred uplynutím tejto doby, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet zmluvy prenajal
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku VI.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku dňu skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne a po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
3. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto zmluvou o podnájme sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V Kežmarku dňa 06.09.2023

PhDr. Darina Siskovičová

riaditeľka školy

nájomca

Ing. Renáta Lavková

riaditeľka školy

podnájomca

Kalkulačný list

vyhotovený k zmluve o podnájme nebytových priestorov č. 1/2022 uzatvorenej medzi
nájomcom Hotelovou akadémiou Otta Brucknera, Dr. Alexandra 29A, 060 01 Kežmarok
a podnájomcom Jazykovou školou, Mnoheľova 828, 058 46 Poprad

Výška výdavkov spojených s prevádzkou predmetu podnájmu je stanovená na jednu hodinu prevádzky učebni vyčlenených na podnájom a zahŕňa výdavky na energie (elektrická energia, plyn), vodné a stočné i ostatné prevádzkové výdavky. Táto kalkulačná cena je vypočítaná pomerným ukazovateľom z celkovej výšky vyššie očakávaných prevádzkových výdavkov a plánovaného počtu odučených hodín v sledovanom období.

Druh prevádzkový výdavkov	Posudzované obdobie	Prevádzkové výdavky celkom	Prevádzkové výdavky prepočítané na 1 plánovanú vyučovaciu hodinu
Výdavky na elektrickú energiu	očakávaná skutočnosť 2023	13 542,00 €	0,90 €
Výdavky na plyn		79 208,00 €	5,26 €
Výdavky na vodné a stočné		3 508,00 €	0,23 €
Ostatné prevádzkové výdavky		51 100,00 €	3,40 €
Výdavky spolu		147 358,00 €	9,79 €

Plánovaný počet vyučovacích hodín v školskom roku 2023-2024			
Škola	Plánovaný počet týždňov	Plánovaný týždenný rozsah vyučovacej povinnosti	Celkový plánovaný počet odučených vyučovacích hodín
Hotelová akadémia Otta Brucknera Kežmarok	33	435	14 355
Jazyková škola Poprad	33	21	693
Spolu			15 048

Kežmarok 31. 08. 2023

Vypracovala: Ing. Ľ. Pitoňáková

PhDr. ~~Barbora~~ Siskovičová
riaditeľka školy