

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 28/2023

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 2 písmeno b) zákona NR SR č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov, zákona NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení (ďalej len „Zmluva“) medzi týmito zmluvnými stranami:

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Stredná odborná škola gastronómie a služieb, Prešov
Sídlo:	Sídlisko duklianskych hrdinov 3, 081 34 Prešov
Štatutárny orgán:	PaedDr. Andrea Klačeková, riaditeľka školy
IČO:	17078482
DIČ:	2021240980
IČ DPH:	nie je platcom
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK1881800000007000518194

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:	ORBIS, n.o.
Sídlo:	Sídlisko duklianskych hrdinov 3, 081 34 Prešov
Štatutárny orgán:	Ing. Zuzana Sarnecká, riaditeľka
IČO:	36167703
DIČ:	2021610635
IČ DPH:	nie je platcom
Bankové spojenie :	ČSOB, a.s.
IBAN :	SK2275000000004008150036
Zapísaný:	na Okresnom úrade Prešov v registri neziskových organizácií pod č.OVVS-20/2000-NO

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je oprávneným správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej PSK) - pozemok na parcele KNC č. 3231/28 o výmere 8841 m², druh pozemku „Zastavané plochy a nádvoria“ zvereného do jeho správy, zapísaného na LV č. 12899, katastrálne územie Prešov na ulici Sídlisko duklianskych hrdinov 3.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi bezodplatne do dočasného užívania časť pozemku vrátane školského ihriska. **Celková prenájaná plocha prenajatého priestoru je spolu 624 m².**
Schematický náčrt prenajatého priestoru je prílohou tejto zmluvy.
3. V zmysle ust. § 10 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení je prenájomca ako správca majetku PSK oprávnený uzatvárať zmluvy o nájme nehnuteľného majetku s tretou osobou.

4. Predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenecháva nájomcovi na zabezpečenie výchovno-vzdelávacej činnosti ORBIS, n.o..
5. S právom užívania predmetu nájmu je spojené aj právo nájomcu užívať prístup k predmetu nájmu a spoločné priestory v správe prenajímateľa v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu v zmysle článku III., bod 1. tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Na základe tejto zmluvy je nájomca oprávnený výlučne a nerušene užívať predmet nájmu za účelom zvýšenia kvality výchovno-vzdelávacieho procesu žiakov SOŠ gastronómie a služieb, organizovanie kultúrno-spoločenských a športových podujatí tak pre žiakov SOŠ gastronómie a služieb ako aj pre širšiu verejnosť (ďalej len „Povolené užívanie“).
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na povolené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých priestorov spojené.
3. Nájomca môže na uvedených pozemkoch realizovať investičné stavebné práce s cieľom rekonštrukcie existujúcej a výstavby novej výchovno-vzdelávacej a športovej infraštruktúry. Ide o realizáciu projektu pod názvom „Rekonštrukcia multifunkčného ihriska na SOŠ gastronómie a služieb, Prešov“. Ďalej sa pozemok prenajíma do užívania za účelom zvýšenia kvality výchovno-vzdelávacieho procesu žiakov SOŠ gastronómie a služieb, organizovanie kultúrno-spoločenských a športových podujatí tak pre žiakov SOŠ gastronómie a služieb ako aj pre širšiu verejnosť.
4. Okrem povoleného užívania nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ani výpožičky ďalším subjektom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prípadné úradné povolenia, súhlasy a stanoviská, ktoré sa vzťahujú na prevádzku nájomcu v predmete nájmu zabezpečí a bude ich udržiavať v platnosti nájomca na vlastné náklady po celú dobu nájmu.
6. Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľ mu odovzdal predmet nájmu v stave spôsobilom na povolené užívanie a v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 30.06.2024 s možnosťou predĺženia do 31.05.2029 po schválení PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode;
 - b) uplynutím výpovednej lehoty, v prípade písomnej výpovede bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca;

- c) doručením písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane v prípade podstatného porušenia ustanovení tejto zmluvy zo strany nájomcu podľa bodu 2. a zo strany prenajímateľa podľa bodu 3. článku V. tejto zmluvy;
 - d) zánikom predmetu nájmu;
 - e) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, najmä ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo ich časť do podnájmu ďalším subjektom bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, najmä ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
4. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. Všetky zhodnotenia prenajatých priestorov bude nájomca vykonávať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a tiež ich opravy a údržbu na vlastné náklady a nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhotovenia, opráv a údržby predmetu nájmu.
7. Po skončení nájmu prejde predmet nájmu bezodplatne do majetku školy bez nároku na kompenzáciu nákladov na zhodnotenie majetku.

Článok VI.

Nájomné, cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za dočasné užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v bode 1. článku II. tejto zmluvy je určené vo výške 0,02 € za m²/rok. Ročná výška úhrady za nájom je vo výške 12,48 €; mesačná výška úhrady za nájom je 1,04 €.
2. Nájomca uhradí nájomné za celý rok jednorazovo bezhotovostne na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Faktúra bude vystavená po podpísaní nájomnej zmluvy, so splatnosťou do 15 dní od jej vystavenia.
3. Nájomca v predmete nájmu na vlastné náklady v celom rozsahu zabezpečí úlohy ochrany pred požiarom podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Školenie vlastných zamestnancov v oblasti BOZP zabezpečí na vlastné náklady nájomca. 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. V celom objekte je prísny zákaz požívania alkoholických nápojov. 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.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám, jeho zamestnanci alebo iné osoby zdržujúce sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po

predchádzajúcim upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

2. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na prenajatých priestoroch ním, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade takýchto škôd je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi 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 nájomcu, ktorý používa prenajímateľ.
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu. Nájomca, jeho zamestnanci a ním poverené osoby sú povinní v predmete nájmu dodržiavať v celom rozsahu všetky platné právne normy a predpisy v oblasti protipožiarinej ochrany.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie vstup na pozemok za prítomnosti nájomcu za účelom priebežnej kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie bezpečnostných predpisov a všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca a prenajímateľ 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.

Článok VIII.

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude prenajímateľovi zasielať na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy a nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy pokiaľ nedôjde k zmene jeho sídla, o čom nájomcovi doručí oznámenie a uvedie zmenu kontaktnej adresy. V prípade akýchkoľvek ďalších zmien kontaktných adries majú obe strany oznamovaciu povinnosť o tejto zmene upovedomiť druhú stranu. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami bodov 1. a 2. tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny musia byť vykonané vo forme číslovaného písomného dodatku k tejto

zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

2. Vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa stanú úplne alebo čiastočne neplatnými alebo ak v tejto zmluve niektoré ustanovenia chýbajú, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatného alebo chýbajúceho ustanovenia dohodnú zmluvné strany také ustanovenia, ktoré najviac zodpovedajú zmyslu a účelu neplatného alebo chýbajúceho ustanovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli, že zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok v dôsledku čoho ju na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení dostanú obidve zmluvné strany, t.j. prenajímateľ a nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Prešove dňa 26.6.2023

**Prenajímateľ: Stredná odborná škola
gastronómie a služieb, Prešov**

Nájomca: ORBIS, n.o., Prešov

Prílohy: - list vlastnictva
- schematický náčrt prenajatého priestoru

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: