

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov č. 1/2019

*uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom
Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými
stranami:*

PRENAJÍMATEĽ:

Stredná odborná škola drevárska
Ul. lúčna 1055
093 01 Vranov nad Topľou

štatutárny orgán: Ing. Igor Šesták – riaditeľ školy
doklad o zriadení: rozhodnutie Ú PSK č- 5364/2004/OSTK-003

IČO: 37 942 492

DIČ: 2021890629

IČ DPH: SK2021890629

Bank. spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK89 8180 0000 0070 0051 5639

a

NÁJOMCOM :

Pomocná ruka MaZuMa, občianske združenie
so sídlom Námestie Slobody 97/149
093 01 Vranov nad Topľou, Slovenská republika
IČO: 52 155 463

Registrovaná na Registrovom úrade Ministerstva vnútra SR
registračné číslo: VVS/1-900/90-55704
Dátum vzniku: 05.02.2019

zastúpená: Mgr. Zuzana Vargová
štatutár občianskeho združenia

Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN: SK12 0900 0000 0051 5781 3088

Zmluvné strany pristúpili k uzatvoreniu tejto rámcovej zmluvy z dôvodu dohody podmienok pre prenájom nebytových priestorov v správe prenajímateľa, ktorý vyhlasuje, že môže v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja uzatvárať nájomnú zmluvu.

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

- 1) Predmetom rámcovej zmluvy o nájme je prenájom dočasne voľných priestorov v budove školského internátu pri SOŠ drevárskej vo Vranove nad Topľou za účelom **podpory osôb so zdravotným znevýhodnením**.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na užívanie a to:
prízemie – miestnosť č. 13 o výmere 22,85 m² (6,72m x 3,4m)
prízemie – miestnosť č. 14 o výmere 14,69 m² (4,32m x 3,4m)
- 3) Prenajímateľ ako správca majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej aj ako PSK) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte budovy Školského internátu pri Strednej odbornej školy drevárskej na ul. Lúčna 1055 vo Vranove nad Topľou, katastrálne územie Vranov nad Topľou, zapísané na Katastrálnom úrade Vranov nad Topľou v LV č. 4471 ako budova školy, súpisné číslo budovy 1055, parcelné č. 3035/2.

Čl. II.

Doba nájmu a jeho skončenie

- 1) Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **určitú** od 1.10.2019 do 30.09.2020 *t.j.* na obdobie jedného roka.
- 2) Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím doby nájmu,
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
 - d) výpoveďou zo strany nájomcu.
- 3) Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu písomne vypovedať a to aj bez uvedenia dôvodu.
- 4) S výnimkou čl. III. bod 5 je výpovedná lehota vzhľadom na časový harmonogram jednotlivých vzdelávacích aktivít jednomesačná a začne plynúť nasledujúci deň po doručení výpovede zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomne doručená druhej zmluvnej strane inak je neplatná.

Čl. III.

Výška nájomného, cena za služby a spôsob platenia

- 1) Nájomné za priestory uvedené v čl. I. je stanovené prieskumom cien platných a obvyklých na území mesta Vranov nad Topľou a v čase uzatvorenia tohto nájmu s porovnaním rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností. Cena nájmu bola dohodnutá s nájomcom za obdobie jeden rok/m² takto:

- **40,00 EUR** (slovom: Štyridsať EUR) za obdobie **jeden rok/m²** za priestory prenajímané za účelom zriadenia psychologickej poradne.

Výpočet nájomného pre nehnuteľný majetok:

- prenajímaná plocha miestnosti slúžiacej na vzdelávacie aktivity:
(vnútorný rozmer) (6,72 x 3,40) + (4,32x3,40) x 40,00 EUR = 1 501,60 EUR/rok za prenajímanú miestnosť

Výška nájomu za nebytové priestory sa stanovuje vo výške 125,13 EUR/mesiac

Cena za služby sa stanovuje vo výške	58,03 EUR/ mesiac
(z toho: náklady na kúrenie: (37,54 m ² x 1,00 EUR/m ²):	37,54 EUR
náklady na el. energiu:	14,86 EUR
náklady na vodné a stočné: (2 m ³ /mesiac x 1,70 EUR)	3,40 EUR
vývoz TKO :	2,23 EUR

2) **Nájomné celkom vrátane poskytnutých služieb za jeden rok činí 2 197,96 EUR.** (slovom: Dvetisícdeväťdesiatšesť 96/100 eur). **Nájomné nebytových priestorov je** v zmysle § 38 ods. 5 zákona o DPH č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov **ako nájom nehnuteľností oslobodené od zdanenia daňou z pridanej hodnoty.** Zmluvné strany sa dohodli na platbe nájomného a ceny za poskytnuté služby za **kalendárny mesiac** vo výške **183,16 eur** (slovom: Jednostoosemdesiattri 16/100 EUR) na základe vystavenej faktúry. Nájomné bude platené vopred najneskôr do 28. dňa kalendárneho mesiaca na nasledujúci mesiac.

3) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vrátane ceny služieb na základe fakturácie a to na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici Bratislava, IBAN: SK89 8180 0000 0070 0051 5639.

4) V prípade omeškania s úhradami platieb nájomného a prevádzkových nákladov je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niekto ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

5) V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jeho doručenia nájomcovi. Doručenie odstúpenia od zmluvy vrátane dôvodu tohto odstúpenia sa vykoná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, pričom výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.

6) Úprava platieb za služby spojené s nájomom sa realizuje na základe skutočných kalkulácií prevádzkových nákladov a úprava nájomného je závislá od úpravy cien nájmu pri porovnateľných prípadne rovnakých nehnuteľnostiach a od výšky inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi v závislosti od úrovne inflácie a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom, a to od 1.1. nasledujúceho roka.

7) Úprava platieb za služby spojené s nájomom bude realizovaná formou dodatku k nájomnej zmluve, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť a v prípade nesúhlasu s ich výškou od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV.

Ostatné náklady

- 1) Nájomca si hradí sám všetky ostatné poplatky a služby spojené s poskytovaním služieb na účely ktorých boli priestory prenajaté.
- 2) Ostatné náklady súvisiace s nehnuteľnosťou idú na ťarchu prenajímateľa, napr. oprava a údržba budovy a jej zariadenia.

Čl. V

Poistenie

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, to znamená, že uzatvára poistky na úhradu škody spôsobené požiarom, úderom blesku, výbuchom a nárazom. Rovnako sa zaväzuje poistiť aj hnutelné veci, ak sú prípadným predmetom prenájmu v tejto nájomnej zmluve.
- 2) Nájomca si môže nechať na svoje náklady poistiť svoju prevádzkovú činnosť priamo s poisťovňou - zariadenia, majetok, činnosti a pracovníkov.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Nájomca nesmie zmeniť dohodnutý účel užívania nehnuteľnosti bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - 2) Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
 - 3) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré nevznikli prevádzkovaním činnosti nájomcu a ktoré má prenajímateľ urobiť. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením si povinnosti.
 - 4) Nájomca je povinný v prípade vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v prenajatých priestoroch v Strednej odbornej škole drevárskej na ul. Lúčna 1055 umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine a podobne).
 - 5) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Súčasne je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení ako aj predpisov vydaných na jeho základe.
- Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené v dôsledku neplnenia si svojich povinností v oblasti bezpečnosti pri práci, nezabezpečenie proti krádeži a poistenia majetku.
- 6) Nájomca nesmie prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť a prenajaté hnutelné veci do podnájmu tretej osobe.
 - 7) Zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonať len so súhlasom prenajímateľa.

8) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené a bolo dohodnuté v nájomnej zmluve.

9) Štatutárny zástupca prenájomateľa alebo ním určený splnomocnený pracovník sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.

10) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomateľovi škodu, ktorú mu spôsobí alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva a to do 14 dní od zúčtovania tejto škody.

11) Nájomca súhlasí s tým, že ak prenájomateľ 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, nebude uplatňovať nárok na náhradu škody (strát) a prenájomateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.

12) Nájomca odovzdá správcovi budovy zoznam pracovníkov, ktorí sú oprávnení vstúpiť do prenajatých priestorov. Toto oprávnenie platí aj pre sprevádzané osoby.

13) Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (schody, schodištia, chodby, sociálne zariadenia, vestibul a podobne) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval ostatných užívateľov.

14) Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenájomateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie.

15) Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.

16) Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Reklamné plochy budú riešené osobitnou dohodou. Nájomca je oprávnený označiť priestory.

17) Bez súhlasu prenájomateľa a povolenia telekomunikácií nie je prípustné pripojenie a prevádzkovanie nijakých neštandardných koncových telekomunikačných zariadení. Pripojenie a prevádzkovanie je možné až po obdržaní povolenia na pripojenie zariadenia na telekomunikačnú sieť. Každé zistené porušenie a z toho vyplývajúce sankcie bude znášať fyzická alebo právnická osoba, ktorá toto nepovolené telekomunikačné zariadenie pripojila a prevádzkuje, rovnako tak škody, ktoré z tohto dôvodu vzniknú prenájomateľovi.

18) Nájomca je povinný bez meškania oznámiť prenájomateľovi každú zmenu týkajúcu sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, a pod.).

19) Prenajímateľ je povinný ku dňu vzniku nájomného vzťahu odovzdať nájomcovi predmet prenájmu špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy v stave, v akom sa nachádzajú.

20) Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného ani za ne nájomca po skončení nájmu nebude požadovať úhradu.

21) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.

22) Nájomcovi bude umožnené v prípade potreby vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a vo sviatky.

23) Pri skončení nájmu odovzdá nájomca prenajaté nebytové priestory a hnutelné veci v pôvodnom stave. V prípade poškodenia priestoru urobí nájomca opravu na vlastné náklady. Prenajíateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia

1) V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti štatutárneho zástupcu prenajíateľa alebo ním poverených osôb a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.

2) Nájomca ručí prenajíateľovi za škody, ktoré zavinil sám a osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s činnosťou vykonávanou v prenajatých priestoroch a za pomoci prenajatých hnutelných vecí.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade odlišných dátumov sa považuje za deň platnosti deň podpisu druhej zmluvnej strany. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 47a Zákona 546/2010 Z. z. a bude zverejnená na webovom sídle prenajíateľa. Zmluva nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, v prípade schvaľovania zriaďovateľom najskôr dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s § 17 platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

2) Všetky zmeny a doplnky v tejto zmluve je možné vykonať len písomnou formou na základe vzájomnej dohody.

3) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných vyhotoveniach. pričom minimálne jedno vyhotovenie zmluvy dostane prenajíateľ.

4) Zmluvné strany vyhlasujú, že rámcovú zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, že rámcová zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že rámcovú zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy ju vlastnoručne podpisujú.

5) Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka v platnom znení.

6) Prílohou tejto zmluvy sú listiny osvedčujúce právnu subjektivitu oboch zmluvných strán.

Prílohy zmluvy:

- príloha č. 1 - Fotokópia zriaďovacej listiny prenajímateľa vrátane dodatku č. 2 a 3
- príloha č. 2 - Fotokópia oprávnenia nájomcu na vykonávanie činnosti, pre ktorú sa uzatvára nájomná zmluva

Vo Vranove nad Topľou, dňa

.....
Ing. Igor Šestáček – riaditeľ
Stredná odborná škola drevárska
Vranov nad Topľou

prenajímateľ

.....
Mgr. Zuzana Vargová
štatutárny zástupca
Pomocná ruka MaZuMa
občianske združenie
Vranov nad Topľou

nájomca

Táto zmluva bola zverejnená dňa:.....

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa:.....