

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov č. 4/2018

*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 :

Newport Group, a.s.
so sídlom Lazaretská 2419/23
811 09 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika

IČO: 46 279 610
DIČ: 2023309838
IČ DPH: SK2023309838

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd: Sa, vložka číslo: 5360/B

zastúpená: Andrej Hutta, MBA
predseda predstavenstva

Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN: SK58 0900 0000 0006 3563 6758

Adresa na doručovanie: Newport Group, a.s., Staré Grunty 264, 841 04 Bratislava
kontaktná osoba: Eva Bujdošová, tel: +421 902 859 369, e-mail: office@newportgroup.sk

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 voľnej učebne teoretického vyučovania pre realizáciu kurzov skupinám účastníkov o veľkosti max 20 účastníkov.

2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na užívanie a to:

učebňu teoretického vyučovania - 1. poschodie - školská časť - miestnosť č. 27 o výmere 72,26 m² (6,3m x 11,47m)

3) Prenajímateľ ako správca majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej aj ako PSK) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte 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 28.5.2018 do 27.5.2019 *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 jednosesačná 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:

- **135,00 EUR** (slovom: Jednostopäťdesiat EUR) za obdobie **jeden rok/m²** za učebňu prenajímanú za účelom vzdelávacích aktivít

Výpočet nájomného pre nehnuteľný majetok:

- prenajímaná plocha miestnosti slúžiacej na vzdelávacie aktivity:
(vnútorný rozmer) (6,30 x 11,47) x 150,00 EUR = 9 755,10 EUR/rok za prenajímanú miestnosť

Výška nájmu za nebytové priestory sa stanovuje vo výške 812,93 EUR/mesiac

Cena za služby sa stanovuje vo výške	90,32 EUR/ mesiac
(z toho: náklady na kúrenie: (72,26 m ² x 1,00 EUR/m ²):	72,26 EUR
náklady na el. energiu:	7,43 EUR
náklady na vodné a stočné: (5 m ³ /mesiac x 1,70 EUR)	8,50 EUR
vývoz TKO:	2,13 EUR

2) **Nájomné celkom vrátane poskytnutých služieb za jeden rok činí 10 839,00 EUR.** (slovom: Desaťtisícosemstotridsaťdeväť 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 **903,25 eur** (slovom: Deväťstotí 25/100 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 niektoré 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 vyrozumienia 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 prenajímateľa 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľ 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 prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné capacity.

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 prenajímateľovi 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 prenajímateľa 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 prenajímateľovi.

18) Nájomca je povinný bez meškania oznámiť prenajímateľovi 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 štyroch 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 prenajíateľa 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 Šesták – riaditeľ
Stredná odborná škola drevárska
Vranov nad Topľou
prenajímateľ

.....
Andrej Hutta – štatutárny zástupca
Newport Group, a.s.

nájomca

Táto zmluva bola zverejnená dňa:.....

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa:.....