

Zmluva č. 1/2019

o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Názov: **Spojená škola**
Sídlo: **L. Podjavorinskej 22, 080 05 Prešov**
Správca majetku **Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK)**
Štatutárny orgán: **Ing. Anton Muška, riaditeľ**
IČO: **37946765**
IČ DPH: **nie je registrovaným platiteľom DPH**
DIČ: **2022024103**
Bank. spojenie: **Štátna pokladnica**
IBAN: **SK32 8180 0000 0070 0051 6471 – na platbu nájomného**
SK79 8180 0000 0070 0051 6498 – na platbu služieb

(ďalej len **prenajímateľ**)

2. Nájomca

Názov: **Hokejová akadémia Slávia Prešov, o. z.**
Štatutárny zástupca: **Mgr. Ján Kentoš, predseda**
Sídlo: **Pavla Horova 14636/33, 080 01 Prešov**
IČO: **50601024**
DIČ: **2120391603**
Bank. spojenie: **Československá obchodná banka, a.s.**
IBAN: **SK84 7500 0000 0040 2406 8948**
Registrácia: **Ministerstvo vnútra SR dňa 24.3.2017 pod číslom VVS/1-900/90-49866-2**

(ďalej len **nájomca**)

Úvodné ustanovenia

Zmluva sa uzatvára v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

ČLÁNOK 1

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenájomcu. Na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej ustanovených prenecháva prenájomcu nájomcu do odplatného dočasného užívania priestory uvedené v článku 2 tejto zmluvy a zaväzuje sa poskytovať mu služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené, za čo sa nájomca zaväzuje tieto od prenájomcu prevziať, užívať ich v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu a riadne platiť nájomné a úhrady za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené vo výške a spôsobom stanoveným v zmluve.

ČLÁNOK 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – nebytových priestorov na prízemí a 1. poschodí budovy kuchyňa – na ulici Ľ. Podjavorinskej 22, Prešov, ktoré v minulosti slúžili ako kuchyňa školy v budove zapísanej na LV 12693 k. ú. Prešov, súpisné č. 11741, postavenej na parcele č. KN C 14800.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor na prízemí budovy – skladové priestory o rozlohe 119,17 m² na prízemí a 1. poschodí budovy nachádzajúce sa na ulici Ľ. Podjavorinskej 22, Prešov.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený nehnuteľnosť prenajať a že na predmete nájmu neviazu také práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad predmetu nájmu znemožňujúcich alebo obmedzujúcich jeho využívanie nájomcom v súlade s touto zmluvou. Nájomca sa dôkladne oboznámil s predmetom nájmu a jeho celkovým stavom pred uzavretím tejto zmluvy a predmet nájmu si na mieste obhliadol. Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 3 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Nájomca preberá predmet nájmu bez vybavenia.

ČLÁNOK 3

Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom ich využívania, a to ako šatne a kancelária.
2. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa sa považuje za hrubé porušenie zmluvy a je dôvodom k jej vypovedaniu.

ČLÁNOK 4

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **od dátumu účinnosti zmluvy** (podľa čl. 9 ods. 4) a jej trvanie sa určuje na dobu **určitú do 31.7.2020.**
2. Nájomný vzťah k predmetu nájmu sa môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán v súlade s platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb., a to bez udania dôvodu.
3. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami oboch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nadobudnutia účinnosti dohody.
4. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
5. Výpovedná lehota v prípade podľa ods. 2 písm. c) je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomný vzťah k predmetu nájmu rovnako zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- c) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.

ČLÁNOK 5

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.
Nájomné za užívanie predmetu nájmu ku dňu podpisu zmluvy sa stanovuje vo výške **23,-€/m²/rok**, čo pri výmere **119,17 m²** predstavuje **2 740,91 €/rok** (Dvetisíc sedemsto štyridsať eur deväťdesiat jeden centov). Mesačné nájomné predstavuje **228,41 €/mesiac**.

Cena za poskytované služby (spotreby elektrickej energie, vody, stočné, spotreba plynu, odvoz odpadu, ostatné náklady) je určená prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu k celkovej prenajatej ploche podľa kalkulačného listu (príloha č. 4). Ak v priebehu doby nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa upravujú novým kalkulačným listom, podpísaným štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.

2. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného počas doby nájmu každoročne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upravovať v závislosti od miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok formou písomného oznámenia, ktoré bude preukázateľne zaslané nájomcovi. Nájomca sa týmto zaväzuje akceptovať toto oznámenie. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK o mieru inflácie s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka. Výška nájomného sa neupraví, ak úprava o mieru inflácie bude nižšia alebo rovná sume 30 € ročne.
3. Nájomné a služby spojené s nájmom sú splatné mesačne vopred, splatné v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je úhrada fakturovaná, bezhotovostným prevodom na základe faktúr vystavených prenajímateľom k 8.dňu v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je platba fakturovaná a to:

- platby za nájom na č. účtu SK32 8180 0000 0070 0051 6471

- platby za služby na č. účtu SK79 8180 0000 0070 0051 6498

Prvé platby budú zrealizované do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb nájomného a služieb spojených s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, ak si prenajímateľ úrok uplatní.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb nájomného o viac ako 60 dní po lehote splatnosti, si prenajímateľ vyhradzuje právo na ukončenie zmluvného vzťahu s nájomcom.

ČLÁNOK 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné v plnom rozsahu a bezvýhradne plniť povinnosti vyplývajúce im z príslušných právnych predpisov, ako aj v zmysle obvyklých zvyklostí, a to tak, aby zmluvný vzťah nerušene trval po celú dohodnutú dobu.
2. Nájomca je povinný po uplynutí vymedzeného času prenájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:

- počas celej doby trvania nájmu využívať predmet nájmu len na účel stanovený v tejto zmluve,
- predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda, ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah,
- nájomca je povinný nahlásiť každú škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch bezodkladne prenajímateľovi
- vykonávať činnosti podľa tejto zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi,
- zdržať sa vykonávania nepovolených zmien predmetu nájmu, ako aj prenechania predmetu nájmu do podnájmu alebo výpožičky inému subjektu,
- udržiavať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, so zohľadnením obvyklého opotrebenia,
- nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu a jeho vnútornom vybavení. Zodpovedá aj za škody, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch užívaných nájomcom.

4. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy ako aj smernice prenajímateľa v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy týkajúce sa predmetu nájmu počas celej doby trvania tejto zmluvy. Zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 314/2001 Z. z. a za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zák. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov. Zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v súvislosti s plnením účelu nájmu aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu a v príslušných priestoroch, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov 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, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

5. 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 a v areáli prenajímateľa.

6. 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 7

Vyhlasenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany podpisom pod touto zmluvou bezvýhradne potvrdzujú, že v celom rozsahu a bezo zvyšku prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy a zaväzujú sa ich plniť riadne a včas.
2. Zmluvné strany, každá samostatne, vyhlasujú a zodpovedajú, že podmienky stanovené touto zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je táto strana viazaná, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným.
3. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
4. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučene 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, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

ČLÁNOK 8

Zmeny a dodatky

1. Táto zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami (okrem ust. čl. 5 bod 2). Na základe dohody, zmluvné strany dávajú predchádzajúci súhlas so zmenou tejto zmluvy, pre prípad zmeny právnych predpisov bezprostredne súvisiacich s právami a povinnosťami ňou ustanovenými tak, aby ustanovenia tejto zmluvy boli v súlade s novelizovanou, resp. novou právnou úpravou. V uvedenom prípade sa nevyžaduje dodatok v písomnej forme. Ustanovenia zmluvy, ktoré budú v rozpore s platnou právnou úpravou, strácajú platnosť okamihom nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného právneho predpisu, pričom práva a povinnosti zmluvných strán v tej časti neplatné sa spravujú platnou právnou úpravou, ktorá je najbližšia účelu tejto zmluvy.

ČLÁNOK 9

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál. Každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Pokiaľ v tejto zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskeho zákonníka v platnom znení a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú, čím zmluva nadobúda platnosť.
4. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Prešove, dňa 12. 7. 2019

/ prenájomca
Ing. Anton Muška
riaditeľ Spojenej školy

/nájomca
Mgr. Ján Kentoš
predseda

Prílohy: Príloha č. 1 - Kópia listu vlastníctva č. 12693
Príloha č. 2 - Kópia katastrálnej mapy
Príloha č. 3 - Schematický náčrt predmetu nájmu
Príloha č. 4 – Kalkulačný list

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: