

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej „zmluva“)
medzi:

Prenajímateľ:
Obchodné meno: SPINEA, s.r.o.
Sídlo: Ku Magašu 702/3, 080 01 Haniska
IČO: 31 687 580
DIČ: 2020485797
IČ DPH: SK2020485797
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vl. č.: 10314/P
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90
Číslo účtu: SK28 0200 0000 0019 0162 2557
Konajúci prostredníctvom: Ing. Dušan Vasilišin, konateľ
(ďalej „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
Obchodné meno: Spojená škola
Sídlo: Ľ. Podjavorinskej 22, 080 05 Prešov
IČO: 37946765
DIČ: 2022024103
Zriaďovacia listina: Rozhodnutie Prešovského samosprávneho kraja o zriadení Spojenej školy v Prešove k 1.7.2005 na základe uznesenia Zastupiteľstva PSK č. 332/2005 zo dňa 15.2.2005
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK79 8180 0000 0070 0051 6498
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Ján Holub, riaditeľ školy
(ďalej „nájomca“)

Článok I
Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník predmetnej nehnuteľnosti prenecháva touto zmluvou nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nebytové priestory špecifikované v Článku I bod 2 tejto zmluvy (ďalej „predmet nájmu“).
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor v Prešove, na ulici Okrajovej 33, 080 05 Prešov, s celkovou rozlohou 1697 m² – viď priložený náčrt, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo 8982, popis stavby: výrobná hala, postavená na parcele číslo 676/3 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a v stavbe súpisné číslo 12683, popis stavby: výrobná hala, postavená na parcele číslo 676/9, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, všetky nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor v liste vlastníctva č. 2969 pre katastrálne územie Solivar, obec Prešov.
3. Účelom nájmu je dočasné umiestnenie pracoviska odborného výcviku nájomcu.

Článok II
Doba trvania

1. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie od 1.1.2022 do 31.12.2022 (doba trvania nájmu).

2. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení práva opcie nájomcu predĺžiť dobu trvania nájmu o max 6 kalendárnych mesiacov.
3. Nájomca je oprávnený uplatniť opciu spolu s definitívnym určením dĺžky predĺženia doby trvania nájmu písomným oznámením doručeným prenajímateľovi najneskôr do 31.10. 2022. Márnym uplynutím tejto lehoty opčné právo nájomcu zaniká.

Článok III

Odplata za nájom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany stanovili odplatu za nájom dohodou v súlade s platným zákonom o cenách takto:
 - a) nájomné vo výške 3,- EUR/m²/mesiac bez DPH t. j. 5091 EUR/mesiac bez DPH
 - b) úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude určená podľa bodu 2. tohto článku.K nájomnému a úhrade za služby bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
2. Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrina, plyn, vodné, stočné) bude vypočítaná ako súčin skutočnej mesačnej spotreby nájomcu určenej podľa odpočtu meračov jednotlivých médií a skutočných jednotkových obstarávacích nákladov prenajímateľa na príslušný druh média. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, spoločný odpočet bude vykonaný vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca a k poslednému dňu nájmu. Ak sa jedna zo zmluvných strán na odpočet nedostaví, druhá strana je oprávnená vykonať odpočet sama, s fotografickou dokumentáciou. Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (odvoz komunálneho odpadu) bude účtovaná vo výške skutočných nákladov prenajímateľa na predmetnú službu.
3. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomné mesačne, vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca.

V prípade ukončenia nájmu v priebehu fakturačného obdobia je prenajímateľ oprávnený vyfakturovať nájomné k poslednému dňu nájmu, a to pomerne.
4. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu po obdržaní faktúr od všetkých dodávateľov príslušných médií resp. služieb, najneskôr k poslednému dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to na základe vyúčtovania od dodávateľa príslušného média resp. služby, ktoré je prenajímateľ povinný na požiadanie predložiť nájomcovi k nahliadnutiu.
5. Každá faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady faktúry sa považuje deň pripísania dlžnej čiastky na bankový účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.
6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Úhradou úroku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva, povinnosti a vyhlásenia prenajímateľa:
 - a) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ku dňu začatia nájmu.
 - b) Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho prístup podľa potreby.
 - c) Prenajímateľ je povinný zmluvne zabezpečiť dodávku médií ako služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za žiadne škody ani iné následky výpadkov, prerušenia alebo iného vadného plnenia pri dodávkach médií, s výnimkou prípadov, ktoré vlastným konaním zavinil.
 - d) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu v rozsahu podľa vlastného uváženia, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v

jednotlivom prípade nepresiahnu 50,- EUR), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.

- e) Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu nájmu proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.).
- f) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenájomca oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom. O tejto skutočnosti následne informuje nájomcu.
- g) Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu nájmu, a to aspoň sedem (7) dní pred ich plánovaným začatím. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá mu vznikne obmedzením užívania predmetu nájmu z týchto dôvodov resp. v dôsledku výpadku dodávok a služieb poskytovaných tretími stranami.
- h) Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu ku dňu podpisu zmluvy žiadne dlhy, tarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, okrem tých, ktoré sú zapísané na príslušnom liste vlastníctva, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala.

2. Práva, povinnosti a vyhlásenia nájomcu :

- a) Nájomca je povinný prevziať predmet nájmu a užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu.
- b) Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť (vrátane získania všetkých súvisiacich povolení na vlastné náklady) všetky škody na predmete nájmu a súvisiacich nehnuteľnostiach, ako aj prípadné znečistenie či kontamináciu, ktoré vznikli v dôsledku jeho činnosti (konania, nekonania alebo opomenutia) alebo v dôsledku činnosti osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavali v predmete nájmu.
- c) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré spadajú do zodpovednosti prenájomcu, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác.
- d) Ak v dôsledku vzniknutých, nájomcom oznámených a prenájomcom neodstránených závad bude užívanie predmetu nájmu zo strany nájomcu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné za dobu, kedy z uvedených dôvodov predmet nájmu nemohol užívať.
- e) Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu. V písomnom súhlase prenájomcu musí byť zadefinované, či (a) pôjde o stavebné úpravy, ktoré sa nepovažujú za technické zhodnotenie majetku, resp. (b) pôjde o stavebné úpravy, ktoré sa považujú za technické zhodnotenie majetku; v takom prípade si zmluvné strany dohodnú spôsob kompenzácie vzniknutých nákladov a tiež zmluvnú stranu, ktorá tento majetok bude odpisovať.
- f) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
- g) Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete nájmu svoje označenie (tabuľu).
- h) Drobné interiérové úpravy predmetu nájmu, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo splnenie ohlasovacej povinnosti v zmysle platných právnych predpisov, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenájomcu vopred informovať. Predmetné úpravy predmetu nájmu si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve ako náklady na opravy a údržbu, ktoré sa nepovažujú za technické zhodnotenie majetku; nájomca nemá nárok na ich kompenzáciu po ukončení nájmu.
- i) Nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete nájmu platné bezpečnostné, protipožiarne a iné predpisy, vydané povolenia a súhlasy viažuce sa

k predmetu nájmu alebo k účelu jeho použitia nájomcom. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zásad a platných predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany vo vzťahu k účelu, na ktorý je predmet nájmu využívaný.

- j) Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie svojho majetku a majetku tretích osôb, ktorý bude vnesený do resp. umiestnený v predmete nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody na vnesenom/umiestnenom majetku, s výnimkou prípadov, ak takúto škodu prenajímateľ svojím konaním spôsobil.
- k) Nájomca je povinný najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče a dokumentáciu k predmetu nájmu, ktoré mal k dispozícii a na vyzvanie prenajímateľa podpísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.
- l) Výlučne pre účely prístupu k predmetu nájmu a výlučne po dobu platnosti tejto zmluvy zriaďuje prenajímateľ v prospech nájomcu zmluvné právo prechodu v nevyhnutnom rozsahu cez parcelu číslo 676/1 v katastrálnom území Solivar, obec Prešov, ktorá je vo vlastníctve prenajímateľa a je predmetom záložného práva v prospech tretej osoby v zmysle zápisu v katastri nehnuteľností. Záložní veritelia vyslovili súhlas so zriadením zmluvného práva prechodu v uvedenom rozsahu. Právo prechodu nemá povahu vecného bremena.

Článok V

Ukončenie zmluvy

1. Zmluvu je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s výpovednou lehotou 1 mesiac; výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená,
 - c) písomným odstúpením ktorejkoľvek zo zmluvných strán od zmluvy v prípade podstatného alebo opakovaného porušenia zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou; odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenie, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v zmluve, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenie dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších právnych predpisov a Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami, podpísanými zástupcami oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z podnájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi zmluvnými stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie súd.
4. Príloha k zmluve tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po 2 vyhotovení, 1 vyhotovenie zmluvy obdrží zriaďovateľ prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Ak zmluva, s ohľadom na právne postavenie nájomcu, podlieha povinnému zverejneniu, účinnosť zmluvy nastane v zmysle platných právnych predpisov. Za prípadné zverejnenie zmluvy zodpovedá nájomca a vykoná ho na vlastné náklady.

Príloha: Nákres prenajatého nebytového priestoru

V Haniske, dňa 21.12.2021

za prenajímateľa: SPINEA, s.r.o.

SPINEA, s.r.o.
Ku Magašu 702/3
080 01 Haniska, SLOVAKIA

.....^①.....
Ing. Dušan Vasilišín
konateľ

V Prešove, *22.12.2021*

za nájomcu: Spojená škola

Mgr. Ján Holub
riaditeľ školy

spojená škola
Sivovinskej 22
5 Prešov
7 946 765
-2-