

Zmluva o prenájme nehnuteľného majetku – nebytových priestorov

8/2024

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi účastníkmi:

Spojená škola T. Ševčenka s vyučovacím jazykom ukrajinským, Sládkovičova 4, 08001 Prešov

Štatutárny orgán: **Ing. Igor Andrejčák, riaditeľ školy**

IČO: 37947923

DIČ: 2022029823

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

Príjmový účet: 7000517175/8180

IBAN: SK36 8180 0000 0070 0051 7175

Výdavkový účet: 7000517159

IBAN: SK80 8180 0000 0070 0051 7159

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Súkromná školská jedáleň 17. novembra 3723/13, Prešov

17. novembra 3723/13, 80 01 Prešov

Zastúpený: Ing. Andrejom Balenčinom

IČO: 53 390 920

Bankové spojenie: UniCredit Bank

Číslo účtu: 16 6615 6006

IBAN: SK33 1111 0000 0016 6615 6006

/ďalej len „nájomca“/

Článok I.

PREDMĚT ZMLUVY

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenájme nájomcovi v dohodnutej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a platby za služby spojené s nájmom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) zapísanej na VL 13674 (príloha č. 1) v katastrálnom území, Prešov, a to

stavby č. 5951, č. parcely 4212/1 a hnutel'ného majetku uvedeného v prílohe tejto zmluvy, ktorý je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a predpisov a „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK“ v platnom znení (ďalej len Zásady) prenajať predmet nájmu nájomcovi.

3. Prenajímateľ prenecháva do dočasného užívania nájomcovi predmet nájmu – nebytové priestory v objekte budovy SŠ T. Ševčenka, Sládkovičova 4, Prešov, súp. č. 5951 parcely KN-C 4212/1, list vlastníctva 13674 v kat. území Prešov. Priestory sa nachádzajú na prvom poschodí, ktoré nájomca bude využívať na zriadenie a prevádzkovanie výdajne školskej jedálne pre žiakov a zamestnancov prenajímateľa v čase od 11.00 hod. do 14.30 hod. Nájomca je povinný dodržiavať Vyhlášku Ministerstva školstva č. 330/2009 Z.z. o zariadení školského stravovania. Nájomca má právo spolu s predmetom nájmu užívať spoločné priestory objektu v ktorom, sa predmet nájmu nachádza a ktorých užívanie nevyhnutne súvisí s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom to stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za prenájom a za služby, poskytované ktorých je spojené s predmetom nájmu, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.

ČLÁNOK II. DOBA NÁJMU

1. Priestory sa prenajímajú na dobu určitú od 7.1.2025 do 30.6.2025.

ČLÁNOK III. SKONČENIE NÁJMU

1. Zmluva o nájme môže byť ukončená:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou
 - c) odstúpením od zmluvy
 - d) zánikom nájomcu a prenajímateľa.
2. Zmluvu je možné zrušiť dohodou oboch zmluvných strán v písomnej forme.
3. Zmluva môže byť písomne vypovedaná z dôvodov uvedených v § 10 zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov
 - c) dôjde k inému podstatnému porušeniu zmluvy

Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú od prvého dňa nasledujúceho mesiaca od preukázateľného doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.

Článok IV. NÁJOMNÉ A NÁHRADY ZA SLUŽBY

1. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle Zákona č. 15/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.

Zmluvné strany sa dohodli na odplatnom užívaní predmetu nájmu nasledovne:

- **Ročné nájomné za užívanie nebytových priestorov** –
výdajná školská jedáleň 45 m², priemerná cena v danej lokalite 66 € m² /nebytové priestory obchodné, zdravotnícke/ pri trvalej prevádzke, raňajky, obed, večera -
predstavuje – 2970 €/rok
 - **Mesačné nájomné** výdajná školská jedáleň 45 m² – prevádzka pri výdaji obeda 4 hodín denne /zníženie prenájmu o 50%/ ku dňu podpisu zmluvy predstavuje
123,75€ mesačný prenájom.
- Výdajňa stravy nie je prevádzkovaná počas vianočných, jarých, letných a jesenných prázdnin.

2. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za energie a služby spojené s nájmom, ktoré sú ku dňu podpisu zmluvy popísané nižšie aj s mesačnými platbami:

- **elektrická energia** (bojler, ohrievací pult, umývačka riadu,):
12 KW denne, 20 dní, 199 €/MW **47,76 €/mesiac**
- **spotreba vody** 2 litre/stravníka, priemer 160 stravníkov 2,1275 €/m³ **13,6 €/mesiac**
- **stočné** 1,6706 €/m³ **10,7 €/mesiac**

3. Nájomca bude uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa, vedeného v Štátnej pokladnici – príjmový účet č. ú. SK 36 8180 0000 0070 0051 7175 na základe faktúry prenajímateľa. Pre prvú splátku sa termín posúva do 15 dní od účinnosti zmluvy.

4. Za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať mesačne vopred paušálny poplatok na účet prenajímateľa, vedeného v Štátnej pokladnici – výdavkový účet: č. ú.: SK80 8180 0000070 0051 7159 na základe faktúry prenajímateľa s dohodnutou dobou spratnosti 14 dní. Pre prvú splátku sa termín posúva do 15 dní účinnosti zmluvy.

5. Vývoz komunálneho a biologického odpadu si nájomca bude zabezpečovať sám. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu za služby upraviť v prípade zvýšenia cien el. energie, plynu, vodného a stočného, oproti cenám platným k 20.12.2024. Platby za dodávané energie a služby spojené s nájmom budú stanovené formou reálnej kalkulácie. Upravené ceny za energie a služby spojené s nájmom sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.

7. Dohodnutá úhrada bude realizovaná na základe bankového prevodu medzi účtami nájomcu a prenajímateľa na základe tejto zmluvy. V prípade omeškania s platením nájmu a služieb spojených s predmetom zmluvy je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojim nariadením.
8. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptovanie úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu o ročný inflačný koeficient zverejnený Štatistickým úradom za príslušný rok formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho mesiaca. Výška ročného nájomného sa zaokrúhli na celé eurá nahor a bude doúčtovaná formou fakturácie. Prvýkrát sa táto úprava bude realizovať v roku 2025.
10. Dodávka, cena hlavného jedla a jeho fakturácia bude ošetrená samostatnou zmluvou.

Článok V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ odovzdá protokolárne nájomcovi prenajatý priestor a hnuťelný majetok v stave, ktorý zodpovedá jeho predchádzajúcemu využitiu.
2. Nájomca na vlastné náklady vykoná opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho písomným súhlasom zdržujú v prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za prípadné poškodenie a iné nedostatky a je povinný ich uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.
3. Nájomca nebude vykonávať žiadne zásahy do priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Finančné náklady spojené s prispôbením prenajatých priestorov na účel nájmu nebudú kompenzované prenajímateľom.
5. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel využívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať dohodnutým spôsobom v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje na vlastné náklady.

9. Nájomca je povinný dodržiavať ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov potrebných pre prevádzkovanie školského zariadenia.
10. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičke inej osobe.
11. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných Prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízia a pod. ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.) ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
12. Po ukončení nájmu nájomcu odovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebovaniu.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
14. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať, resp. poistiť sám.
16. Nájomca bude pripravovať a dodávať denne stanovený počet, a to: dve hlavné jedlá, polievku a nápoj, podľa receptúr racionálneho stravovania a Vyhlášky MŠ SR š. 330/2009 Z.z. o zariadení školského stravovania v znení neskorších predpisov na základe týždenného jedálneho lístka v čase od 11.00 do 14.30 hod.
17. Nájomca zodpovedá za kvalitu a množstvo vydávanej stravy pri dodržiavaní všetkých hygienických a bezpečnostných predpisov.
18. Nájomca zabezpečí dovoz stravy autom určeným na prepravu stravy prenajímateľovi pri dodržaní hygienických predpisov.
19. Nájomca je povinný zhotoviť jedálny lístok a vystaviť ho na viditeľnom mieste vo štvrtok do 12.00 hod. na nasledujúci týždeň.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že vzniknuté reklamácie budú riešiť do 24 hodín od ich vzniku.
21. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä Zákona č. 223/2001 z.z. o odpadoch v platnom znení 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, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi

uložené.

22. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné robiť výlučne písomnou formou za vzájomného súhlasu oboch strán.
23. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti popisu. 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, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom v platnom znení, zákonom č.446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a platnými Zásadami hospodárenia s majetkom vyšších územných celkov.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonávať len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Dodatky k zmluve podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dva rovnopisy. Dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Prešove, 20.12.2024

V Prešove, 20.12.2024

SPOJENA ŠKOLA T. Ševčenka

Súkromná školská jedáleň,

šov

šov

2

Prenajímateľ
Ing. Igor Andrejčák, MBA
riaditeľ školy

Najomca
Ing. Andrej Balenčín
konateľ