

Zmluva č. 02/08/2022

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade s ustanovením § 720 Občianskeho zákonníka, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/90 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov tohto zákona a v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

SPOJENÁ ŠKOLA Juraja Henischa, Slovenská 5, 085 01 Bardejov
Štatutárny orgán: Ing. Peter DULENČIN, PhD., riaditeľ školy
IČO: 42 035 261
DIČ: 2022231651
IČ DPH: SK2022231651
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15
IBAN : SK36 8180 0000 0070 0051 7466
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Mária Sobeková - KADERNÍCTVO MÁRIA

Miesto podnikania: 086 11 Komárov 37
IČO: 35 375 221
DIČ: 7754248590
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. pobočka Bardejov
IBAN: SK05 0200 0000 0019 5740 4858
Firma zapísaná na Okresnom úrade v Bardejove, č. živnostenského registra 701-7471.
(ďalej len „nájomca“)

Článok I

Predmet zmluvy

- 1.) Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 3.) tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.
- 2.) Prenajímateľ - Spojená škola Juraja Henischa, so sídlom na ulici Slovenská 5, 085 01 Bardejov je správcom nehnuteľnosti a to budovy domova mládeže so súpisným číslom 1521, postavenej na pozemku KNC parcelné číslo 3186/1 evidovaných Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom v katastrálnom území Bardejov na liste vlastníctva č. 6352, ktorých vlastníkom je Prešovský

samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Budova sa nachádza na ulici Slovenskej číslo 5 v Bardejove v areáli školy. Vstup do budovy je so samostatným vchodom a preto prenájom nenarušuje chod školy.

- 3.) Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to nebytové priestory a ostatné priestory takto:

Priestor	Plocha v m ²	€/m ² /rok	Úhrada v €
Miestnosť č.106	16,11	40,00	644,40
Ostat. priest. (predsieň, WC, kúpel. balkón)	9,69	11,00	106,59
Spolu:	25,80		750,99

Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani hnuteľného majetku školy.

Článok II

Účel nájmu

- 1.) Nebytové priestory budú využívané na kadernícke a holičské služby vyplývajúce z Výpisu zo živnostenského registra vydaného Okresným úradom v Bardejove, číslo živnostenského registra: 701-7471. Tieto nebytové priestory už aj v minulosti boli využívané na prenájom, pre účely našej školy sú nevyužiteľné a ich prenájom nenaruší výchovno-vzdelávací proces školy.

Článok III

Nájomné, platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

- 1.) Nájomné sa určuje podľa §9a ods. 9 Zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. Nájomné za priestory uvedené v čl. I je ku dňu podpisu tejto zmluvy dohodnuté takto:

za 1 m² priestorov pre poskytovanie služieb 40,00 €/rok
za 1 m² ostatných priestorov 11,00 €/rok

Ročná úhrada nájomného bude činiť 750,99 €

Slovom: sedemstopäťdesiat 99/100 eur.

Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného s DPH, ktoré nájomca musí zaplatiť do 14 dní od účinnosti tejto zmluvy na základe fakturácie prenajímateľa, v prípade, že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel:

- a) Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu
- b) Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenajímateľa vzniknutých počas trvania nájmu.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 15 dní od protokolárneho odovzdania predmetu nájmu na účet nájomcu uvedený v Zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Vzhľadom na predpokladanú mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude akceptovať zvýšenie nájomného o mieru inflácie v SR

podľa reálneho inflačného indexu, ktorá je zverejnená ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava nájomného vo výške miery inflácie bude realizovaná formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa. Výška nájomného v nadväznosti na mieru inflácie sa neupraví ak úprava o mieru inflácie bude nižšia alebo rovná sume 20,- € ročne v zmysle §11 ods. 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

Inflačné trendy sa budú do výšky nájomného premietat každý rok a to vždy k 1. januáru v roku, teda prvýkrát bude upravená cena nájmu od 1.1.2023 o mieru inflácie za rok 2022.

- 2.) Platba za teplo, zrážkovú vodu a služby spojené s nájomom (režijné náklady) podľa prepočítanej plochy bola stanovená 440,76 € bez DPH ročne a nájomca ju bude uhrádzať mesačne vopred podľa bodu 3 tohto článku zmluvy.

Kalkulácia nákladov za prenájom v prepočte na 1 kanceláriu.

	Náklad na mesiac bez DPH	Náklad na rok bez DPH
Spotreba plynu	19,73	236,76
Zrážková voda	0,36	4,32
Čistiace prostriedky – upratovanie spoloč. priestorov	0,91	10,92
Opravy, údržba, služby	10,75	129,00
Odborné prehliadky a skúšky	4,98	59,76
Náklady spolu	36,73 €	440,76 €

Poznámka: Elektrická energia, voda a stočné je účtované podľa skutočnej spotreby na nainštalovaných vlastných meračoch.

- 3.) Rekapitulácia:

	Ročne	Mesačne
Nájom (bez DPH)	750,99 €	62,58 €
Spot. plynu + režijné nákl. (bez DPH)	440,76 €	36,73 €
-----	-----	-----
Spolu:	1 191,75 €	99,31 €

Článok IV Platobné podmienky

Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli, že:

- 1.) Nájomné a platby za plyn a režijné náklady sú splatné mesiac vopred k 20. dňu v mesiaci a to na základe zálohovej faktúry v sume 99,31 € bez DPH na účet č. SK36 8180 0000 0070 0051 7466 Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15.
V prípade prvého platobného obdobia nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy vystaví prenajímateľ faktúru do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 2.) Finančné čiastky za elektrickú energiu, teplo a vodu sú stanovené na základe cien platných v deň podpísania tejto zmluvy.
- 3.) V prípade zvyšovania cien služieb bude nájomca zvýšenie cien akceptovať po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa o zvýšení cien. Úprava platieb za energie a služby spojené s nájomom bude realizovaná formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.

- 4.) V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a platieb za Prevádzkové náklady je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

Článok V

Doba nájmu

- 1.) Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok VI

Technický stav nebytových priestorov

Nájomcovi je technický stav prenajímaných nebytových priestorov známy a prenajímateľ mu ich prenajíma v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu odovzdania.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 1.) Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom na dohodnutý účel nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady upratovanie a bežnú údržbu, teda nie opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napr. zásah do elektrického vedenia, vodoinštalračného alebo vykurovacieho systému. Nie je oprávnený vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prípadne iné závažné zmeny.
- 3.) Nájomca je povinný na vlastné náklady dať urobiť odbornú prehliadku a skúšku elektrických rozvodov v pravidelných termínoch vyplývajúcich zo zákona.
- 4.) Nájomca je oprávnený označiť prevádzkareň (prenajatý priestor) obchodným menom podľa zákona č. 455/1991 Z. z. § 30, ods. 1.
- 5.) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom, protipožiariarne predpisy, poplachové a evakuačné smernice platné pre školu a umožniť vstup do nebytových priestorov prenajímateľovi pri kontrole uvedených smerníc a kontrolným orgánom.
- 6.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.
- 7.) Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa iba priestory uvedené v článku I a môže ich prevádzkovať v nutných prípadoch aj v nočných smenách.
- 8.) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s udržiavaním priestorov podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu (vrátane poškodenia a rozbitia okien) a jeho vnútornom vybavení. Zodpovedá aj za všetky škody, ktoré prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v budove za účelom návštevy priestorov užívaných nájomcom. V prípade akýchkoľvek vnútorných stavebných či iných zmien oproti preberaciemu protokolu bez súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný pri ukončení nájmu priestory dať do pôvodného stavu.

- 9.) Nájomca je oprávnený nechať nainštalovať do prenajatých nebytových priestorov samostatnú linku umožňujúcu pripojenie a prevádzku telefónneho a faxovacieho prístroja.
- 10.) Nájomca nebude v prenajatých nebytových priestoroch využívať rozvod teplej úžitkovej vody v budove prenajímateľa.
- 11.) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s dodaním tepelnej energie priestorov.
- 12.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nákladov spojenú s dodaním tepla do prenajatých nebytových priestorov a to v plnej výške uhradiť náklady spojené s vykurovaním prenajatých priestorov.
- 13.) Nájomca nemôže prenajať nebytové priestory ani ich časť tretej osobe.
- 14.) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz smetí.
- 15.) Nájomca umožní vstup oprávneným osobám zastupujúcich prenajímateľa ako aj ďalších kontrolných orgánov doprevádzajúcich prenajímateľa.
- 16.) Po skončení platnosti zmluvy, a to či už po uplynutí doby alebo na základe výpovede je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 17.) Nájomca má právo po písomnom súhlase prenajímateľa vykonať v nebytových priestoroch všetky úpravy, ktoré požaduje ochrana bezpečnosti pri práci pracovníkov firmy a protipožiarna ochrana. Za protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca.
- 18.) Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa priestory a to časť chodby pre vstup a výstup zamestnancov, hostí a materiálové zabezpečenie.
- 19.) 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.
- 20.) Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania a o akýchkoľvek zmenách v súvislosti s jeho registráciou v obchodnom registri (zmena v zapisovaných údajoch).
- 21.) Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
- 22.) Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci zamestnancov nájomcu ako 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. 79/2015 Z. z. Zákon 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.
- 23.) Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

Článok č. VIII **Práva a povinnosti prenajímateľa**

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady poistenie budovy proti živelným udalostiam.

- 2.) Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v prevádzky schopnom stave a zabezpečiť ich bežnú údržbu.
- 3.) Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v spôsobilom stave na svoje náklady a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
- 4.) Prenajímateľ zodpovedá a uhradí škody, ktoré prípadne môžu vzniknúť v spoločných priestoroch budovy, resp. na vonkajšej časti budovy v dôsledku činnosti a konania jeho alebo tretích osôb.

Článok IX

Spôsob skončenia nájmu

- 1.) Túto zmluvu možno písomne vypovedať bez udania dôvodu v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb.. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2.) Nájom je možné ukončiť aj ak sa obe strany písomne dohodnú na ukončení nájomnej zmluvy.
- 3.) Po neuhradení dvoch mesačných splátok nájomného a režijných nákladov môže prenájomca odstúpiť od zmluvy pre podstatné porušenie zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia oznámenia o odstúpení od zmluvy.

Článok X

Záverečné ustanovenia

- 1.) 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 Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 2.) Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať mimo dohodnutých zmien len písomnými dodatkami.
- 3.) Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že o všetkých zmenách oproti tejto zmluve budú včas informovať druhú zmluvnú stranu. Nájomca a prenájomca sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14-tich 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 týkajúceho sa zmluvného vzťahu. V opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.
- 4.) Všetky písomnosti vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú doručované na adresu, ktorú druhá zmluvná strana uviedla v predmetnej zmluve.
- 5.) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenájomca a nájomca obdržia po jednom vyhotovení a dve vyhotovenia prípadnú zriaďovateľovi prenájomcu - Prešovskému samosprávnemu kraju.
- 6.) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z., najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

7.) Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove: 06. 07. 2022

.....
Ing. Peter DULENČIN, PhD.
- riaditeľ školy -

Prenajímateľ

.....
Mária Sobeková
- KADERNÍCTVO MÁRIA

Nájomca

Prílohy:	kópia listu vlastníctva	- 1x
	kópia katastrálnej mapy	- 1x
	schematický náčrt predmetu nájmu	- 1x

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa:

