

Zmluva č. 04/12/2019
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

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

JK interiér, s.r.o.
Fričkovce 63, 086 42 Hertník
V zastúpení: Ján Klima, konateľ
IČO: 52 294 463
DIČ: 2120980323 IČ DPH: SK2120980323
Telefón kancelária: - mob. +421 918 088 198
Bankové spojenie:
Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Bardejov
IBAN: SK44 0900 0000 0051 5739 4151
Firma zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd.:
Sro, vložka číslo: 38082/P.
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

nehnutelnosti 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.) Prenajíateľ prenecháva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to nebytové priestory, ostatné priestory a spoločné priestory takto:

Priestor	Plocha v m ²	€/m ² /rok	Úhrada v €
kancelária č.716	16,11	24,00	386,64
Ostat. priest.(pred-sieň,WC,kúpel.balkón)	9,69	10,00	96,90
Chodby, schodišťa	9	10,00	90,00
Spolu:	34,80		573,54

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

Článok II ÚČEL NÁJMU

- 1.) Nebytové priestory budú využívané na kancelárske účely v zmysle činností vyplývajúcich z Výpisu z Obchodného registra vydaného Okresným súdom v Prešove, vložka č.: 38082/P. 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 CENA NÁJMU

- 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 nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

za 1 m² priestorov pre kancelárie 24,00 €/rok

za 1 m² ostatných a spoloč.priestorov 10,00 €/rok

Ročná úhrada nájomného bude činiť 573,54 €

slovom päťstosedesiattri 54/100 eur.

Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného s DPH, ktoré nájomca musí zaplatiť vopred.

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 30,- € 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 nájomu od 1.1.2020 o mieru inflácie za rok 2019.

- 2.) Cena za dodanú tepelnú energiu, elektrickú energiu, vodu a režijné náklady podľa prepočítanej plochy bola stanovená 483,12 € bez DPH ročne a nájomca ju bude uhrádzať mesačne vopred na účet prenajímateľa alebo do pokladne školy.

Kalkulácia nákladov za prenájom v prepočte na 1 kanceláriu.

	Náklad na mesiac bez DPH	Náklad na rok bez DPH
Spotreba plynu	10,96	131,52
Vodné	3,15	37,80
Stočné	1,99	23,88
El. energia	9,96	119,52
Zrážková voda	0,33	3,96
Čistiace prostriedky – upratovanie spoloč. priestorov	0,76	9,12
Opravy, údržba, služby	8,96	107,52
Odborné prehliadky	4,15	49,80
Náklady spolu	40,26 €	483,12 €

- 3.) Rekapitulácia:

	Ročne	Mesačne
Nájom (bez DPH)	573,54 €	47,80 €
Energia + režijné nákl. (bez DPH)	483,12 €	40,26 €
-----	-----	-----
Spolu:	1 056,66 €	88,06 €

Článok IV PLATOBNÉ PODMIENKY

Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli, že:

- 1.) Nájomné je splatné mesiac vopred k 20. dňu v mesiaci a to na základe zálohovej faktúry v sume 88,06 € bez DPH na účet č.: Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15, č. ú.: 7000517466/8180
IBAN : SK36 8180 0000 0070 0051 7466,
alebo do pokladne školy.
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 cien 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 TRVANIA 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, vodoinštaláčného 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, protipožiarne 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 uviesť prenajaté nebytové priestory do stavu spôsobilého na obvyklé používanie a zodpovedajúceho preberaciemu protokolu zo dňa 22. 11. 2019 s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a tiež so súhlasom prenajímateľa.
- 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 schodisko a 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. Prenajíateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.

Článok č. VIII

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 1.) Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady poistenie domu proti živelným udalostiam.
- 2.) Prenajíateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v prevádzky schopnom stave a zabezpečiť ich bežnú údržbu.
- 3.) Prenajíateľ 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.) Prenajíateľ 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

SKONČENIE 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 prenájiateľ odstúpiť od zmluvy pre podstatné porušenie zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia 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.) 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 doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy

alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručení 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.

- 5.) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a 2 rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
- 6.) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení.
- 7.) Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove: 22. 11. 2019

.....
Ing. Peter DULENČIN, PhD.

- riaditeľ školy -
Prenajímateľ

.....
JK interiér, s.r.o.

Ján Klíma - konateľ
Nájomca

Prílohy: kópia listu vlastníctva - 1x
kópia katastrálnej mapy - 1x

Táto zmluva bola zverejnená na webovom 04. 12. 2019
sídle prenajímateľa www.ssjh.sk dňa:

05. 12. 2019
Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: