

Z m l u v a č. /2024
o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle § 3 zákona
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Spojená škola, Masarykova 24, Prešov

Sídlo: Masarykova 24, 080 01 Prešov
Štatutárny orgán: PaedDr. Michal Čiernik, riaditeľ
IČO: 54018391
DIČ: 2121552785
IČ DPH: SK2121552785
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK25 8180 0000 0070 0066 3455

Príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja
zriadená Zriaďovacou listinou č. 06835/2021/OE-2 z 19.08.2021.

Je platcom DPH.

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov organizácie: Vysoká škola ekonómie a manažmentu v Bratislave, s.r.o.

Sídlo: Furdekova 16 , 851 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Dr.h.c. doc. Ing. Ľuboš Cibák, PhD. MBA - konateľ
IČO: 35847018
DIČ: 2021694917
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK40 1100 0000 0026 2452 0927
Registrácia: Zapísaná: OR OS Bratislava I, odd. Sro. vložka č. 27703/B

(ďalej len „nájomca“)

čl. 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 je správcom nehnuteľnosti - budovy školy, na ul. Masarykova č.24, Prešov, súpisné číslo 2723 na parcele KN C č.5094/2, zapísanej na LV č. 12900 v katastrálnom území Prešov, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len PSK).

Prenajímateľ je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK uzatvoriť túto nájomnú zmluvu.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu - nebytové priestory – kanceláriu v budove školy na Masarykovej ulici č. 24 v Prešove v objekte so súp. č. 2723 na parcele KN C č. 5094/2:

- kancelárske priestory o výmere	66,00 m ²
- priestory na iné ako kancelárske činnosti	75,90 m ²

Vchod do kancelárie a červeného salónika je samostatný a nie je narušený výchovno-vzdelávací proces. Priestory kancelárie sú komunikačne prepojené. Schematický náčrt predmetu nájmu je prílohou tejto zmluvy. Prenajaté nebytové priestory sú bez technického zariadenia a bez hnutelného majetku.

čl. II

Účel nájmu

Prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať výlučne na kancelárske účely a výuku žiakov.

čl. III

Cena nájmu

1. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za užívanie prenajatých priestorov za rok nasledovné nájomné:

Prenájom kancelárskych priestorov:

Kancelárske priestory	66 m ² x 60,00 €/m ² bez DPH	
Nájomné za rok spolu bez DPH		3 960,00_€
20% DPH		792,00 €
Nájomné za rok spolu s DPH		4 752,00 €

V cene nájomného nie je zahrnuté poistenie hnutelného majetku nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch. Poistenie si podľa zváženia zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za dodávku tepla a ohrev teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) ročne za vykurovaciu plochu 66 m² zálohové platby:

Prenájom kancelárskych priestorov:

10,00 €/m ² x 66 m ²	bez DPH	660,00 €
	20% DPH	132,00 €
	Spolu s DPH	792,00 €

Vyúčtovanie za dodávku tepla a ohrev TÚV bude vykonané 1 x ročne (po ukončení kalendárneho roka) na základe skutočnej spotreby tepla a TÚV.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za vodné a stočné, povrchová voda ročne:

Prenájom kancelárskych priestorov:

2 osoby x 30 m ³ x 5,46 €/m ³	bez DPH	327,60 €
	20 % DPH	65,52 €
	Spolu s DPH	393,12 €

5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za el. energiu ročne:

Prenájom kancelárskych priestorov:

3 kW/deň x 0,63€/kW x 252 pracovných dní		
	bez DPH	476,28 €
	20 % DPH	95,26 €
	Spolu s DPH	571,54 €

6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za služobný výťah ročne :

Prenájom kancelárskych priestorov:

1 kW/deň x 0,63€/kW x 252 prac.dní		
	bez DPH	158,76 €
	20 % DPH	31,75 €
	Spolu s DPH	190,51 €

7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za užívanie prenajatých priestorov na 1 deň nasledovné nájomné:

Prenájom ostatných priestorov:

- Nájomné červený salónik vrátane spoločných priestorov	60,00 € bez DPH
- Služby spojené s užívaním ostatných priestorov	
o teplo	8,15 € bez DPH
o elektrická energia	0,63 € bez DPH
o vodné, stočné a voda z povrchu	0,18 € bez DPH
o vývoz odpadu	1,25 € bez DPH

=====

Služby spolu	10,21 bez DPH
--------------	---------------

- Ostatné náklady nepodliehajúce DPH	
o mzdové náklady	6,00 €
o odvody hradené zamestnávateľom (t.č.36,82%)	2,21 €
o odpisy budovy, poisťné, revízie	0,50 €

=====

Ostatné náklady spolu	8,71 €
-----------------------	--------

Priestory budú využívané v piatok od 14.00 hod - 20.00 hod a v sobotu od 7.00 hod do 17.00 hod.

8. Nájomca je povinný do 20. dňa v mesiaci predchádzajúcom prenájmu oznámiť nájomcovi časový harmonogram využitia priestorov.
9. Časový harmonogram považuje prenajímateľ za záväzný a v prípade jeho nedodržania zo strany nájomcu, bude nájomné fakturované v zmysle nájomnej zmluvy.
10. Pri nedodržaní lehoty splatnosti faktúr je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením a to najmenej 0,1 % z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.
11. Pre účely vyrovnania inflačných vplyvov bude nájomné valorizované na základe percentuálnej miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraví formou písomného oznámenia prenajímateľa preukázateľne doručeného nájomcovi, kde výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka a doúčtuje sa na základe fakturácie.

čl. IV **Platobné podmienky**

1. Rekapitulácia nájomného a služieb za rok

Prenájom kancelárskych priestorov:

Nájomné	3 960,00 €
Dodávka tepla a TUV	660,00 €
Vodné a stočné	327,60 €
Elektrická energia	476,28 €
Služby výtah	158,76 €
<hr/>	
Spolu bez DPH	5 582,64 €
20% DPH	1 116,53 €
Spolu s DPH	6 699,17 €

Nájomné za ostatné priestory, bude fakturované operatívne, na základe využitia priestorov, podľa počtu dní v danom mesiaci.

2. Úhradu za užívanie prenajatých priestorov bude nájomca vykonávať mesačne, v nasledujúcom mesiaci, bezprostredne idúcom po zdaňovacom období, na základe vystavených faktúr prenajímateľom na účet prenajímateľa uvedený na faktúre:

Prenájom kancelárskych priestorov:

- nájomné	330,00 €
- dodávka tepla a TUV	55,00 €
- vodné a stočné	27,30 €
- elektrická energia	39,69 €

- služby výťah	13,23 €
----------------	---------

Spolu bez DPH	465,22 €
20% DPH	93,04 €
Spolu s DPH	558,26 €

Prenájom kancelárskych priestorov:

Za 1 deň:

Spolu bez DPH	70,21 €
20% DPH	7,04 €
Spolu s DPH	84,25 €
Nepodliehajúce DPH	0,50 €
Spolu	84,75 €

Nájomné aj služby s ním spojené budú fakturované za deň a mzdové náklady, vrátane odvodov na základe odpracovaných hodín zamestnanca.

čl. V
Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2024 do 31.08.2025

čl. VI
Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ predmet nájmu odovzdá a nájomca preberá v stave spôsobilom na dohovorené a obvyklé užívanie dňom začatia nájomného pomeru podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať hospodárne, šetrne, spôsobom na účel určený v tejto zmluve.
2. Po ukončení nájomného vzťahu (jednou alebo druhou stranou) sa nájomca zaväzuje odovzdať tieto nebytové priestory taktiež v technickom stave, zodpovedajúcom obvyklému užívaniu.

čl. VII
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje využívať nebytové priestory výlučne za účelom stanoveným v tejto nájomnej zmluve.
2. Stavebné úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený uskutočňovať len s písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady.

3. Dodržiavať platné zásady OBP a PO, zabezpečovať na vlastné náklady všetky revízie (PO, OBP, elektrických zariadení a pod.), zodpovedať za škody spôsobené prenajímateľovi svojim konaním a neznečisťovať životné prostredie.
4. Umožniť vstup do prenajatých priestorov zamestnancom prenajímateľa za účelom kontroly prenajatých priestorov.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do ďalšieho nájmu ani výpožičky inému subjektu.
6. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatých nebytových priestorov.
7. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
8. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a dôvodu nutnej údržby, opráv a pod.. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
10. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.
11. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
12. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. 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.
13. 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. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania.

14. Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľu nad vchodom do budovy po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia.
15. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NRSR č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok a platných STN. Nájomca zodpovedá za vykonanie pravidelných odborných prehliadok a revízií elektrických zariadení (stroje, zariadenia a prenosné elektrické spotrebiče) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarnych smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona o odpadoch v platnom znení, zákona o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa. 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.
16. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu prenosným hasiacim prístrojom s minimálnou hmotnosťou náplne 6 kg hasiaceho prášku.

čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu bez uvedenia dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení,
 - c) odstúpením od zmluvy v zmysle § 679 Občianskeho zákonníka,
 - d) okamžitým odstúpením od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia tejto zmluvy zo strany niektorej zo zmluvných strán,
 - e) zánikom zmluvy z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje zo strany prenajímateľa:
 - a) odovzdanie predmetu nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - b) ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez súvislosti s porušením povinností nájomcu.
3. Za podstatné porušenie tejto zmluvy nájomcom sa považuje:
 - a) užívanie predmetu nájmu spôsobom, pri ktorom prenajímateľovi vzniká značná škoda,
 - b) ak nájomca neplatí riadne nájomné a je v omeškaní viac ako dva mesiace,
 - c) ak nájomca užíva nebytové priestory na iný účel ako bolo touto zmluvou dohodnuté.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky okrem zmien dohodnutých v tejto zmluve musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve.
2. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, pričom každý zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia, Prešovský samosprávny kraj obdrží 2 vyhotovenia.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia na znak čoho ju vlastnoručne v šiestich vyhotoveniach podpisujú.

V Prešove dňa: 23.08.2024

PaedDr.Michal Čiernik
riaditeľ
prenajímateľ

Dr.h.c. doc. Ing. Ľuboš Cibák, PhD. MBA
konateľ spoločnosti
nájomca

Prílohy:

- schematický náčrt prenajatého priestoru
- kópia listu vlastníctva

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa:

