

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2023/09/03

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Článok 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mesto Poprad
Štatutárny zástupca:	Ing. Anton Danko, primátor mesta
Sídlo:	Nábrežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 01 Poprad
IČO:	00 326 470
DIČ:	2021031144
IČ DPH:	Mesto Poprad nie je platcom DPH, SK 2021031144 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa § 7a Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Poprad
IBAN:	SK75 0200 0000 0000 2452 4562 (ďalej len "prenajímateľ")
Nájomca:	Súkromná spojená škola
	Rovná 597/15, Poprad
Právna forma:	nezisková organizácia
Štatutárny zástupca:	Mgr. Soňa Svienta, riaditeľka školy
Sídlo:	Rovná 597/15, 058 01 Poprad
IČO:	52 108 163
DIČ:	2120903433
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
IBAN:	SK75 1100 0000 0029 4906 6195 (ďalej len "nájomca")

Článok 2

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov výlučným vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti a je oprávnený uzavrieť túto nájomnú zmluvu za podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.

Článok 3

Predmet zmluvy

Predmetom nájmu sú nebytové priestory s vyhradenými prístupovými komunikáciami spolu o celkovej výmere 3501,03 m², nachádzajúce sa v budove, súp. č. 910, or. č. 8 na Francisciho ulici v Poprade, postavenej na parcele č. KN-C 836/5, k. ú. Poprad, zapísanej na LV č. 1, vyšpecifikované v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

Článok 4

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory len na stanovený účel, t. j. na primárne nižšie stredné vzdelávanie a iné rozširujúce vzdelávanie v iných aktivitách týkajúcich sa zamerania školy, na mimoškolskú činnosť a športovú činnosť detí, študentov a žiakov špeciálnych tried.

Článok 5

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Počas doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 6

Nájomné za užívanie nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa podľa zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení v súlade so „Zásadami prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Poprad“ schválenými Uznesením č. 306/2022 zo dňa 16.12.2022 a na základe Uznesenia č. 8/2023 Mestského zastupiteľstva mesta Poprad zo dňa 16. februára 2023 dohodli na nájomnom 1,00 €/rok/prenajaté nebytové priestory.
2. Úhrady zálohových platieb za dodávky služieb spojených s užívaním nebytových priestorov predstavujú čiastku 56 400,00 € za jeden rok.
3. Nájomné a úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú uvedené prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za dodávku energií má prenajímateľ právo premietnuť túto úpravu do úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.
5. Úhrady a služby spojené s užívaním nebytových priestorov budú vysporiadané v nadväznosti na faktúry dodávateľov energií a vody za kalendárny rok, najneskôr v nasledujúcom kalendárnom roku vystavením zúčtovacej faktúry, splatnej do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry.
6. Náklady na vykurovanie budú fakturované podľa prenajatej prepočítanej, vykurovanej plochy podľa príslušnej účinnej vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla.

Článok 7

Splatnosť nájomného a služieb a spôsob platenia

1. Nájomné sa platí jednorázovo na účet prenajímateľa a je splatné v mesiaci apríl na základe vystavenej faktúry, splatnej vždy do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry v čiastke 1,- €.

2. Úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním a prevádzkou nebytových priestorov sa platia mesačne na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry, splatnej vždy do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry v čiastke 4 700,00 €.

Článok 8

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pri nedodržaní termínu splatnosti faktúr za nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.“).
2. Úrok z omeškania bude nájomcovi fakturovaný jednorázovo najneskôr v nasledujúcom kalendárnom roku za obdobie predchádzajúceho roka vystavením sankčnej faktúry, splatnej najneskôr do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry.
3. V prípade, že nájomca k dátumu vystavenia sankčnej faktúry za obdobie predchádzajúceho roka nebude mať uhradené všetky mesačné faktúry, bude nájomcovi vystavená ďalšia sankčná faktúra po úhrade.
4. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, že nájomca uhradí čo i len jednu faktúru po termíne splatnosti, bude mu fakturovaná jednorázovo zmluvná pokuta vo výške 50 % mesačnej fakturácie, najviac však suma 100,-- € a to za každé porušenie povinnosti uhradiť faktúru v termíne splatnosti.

Článok 9

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory na svoje náklady a za tým účelom zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

Článok 10

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný udržiavať nebytové priestory len v rozsahu a na dohodnutý účel v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) minimálne v rozsahu vymedzenom v prílohe Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšie potrebné bežné opravy vyplývajúce z povahy predmetu nájmu a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.

4. Nájomca je povinný dodržiavať platné bezpečnostné a protipožiarne predpisy.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii a povinností vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
6. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
7. Nájomca je oprávnený dať nebytové priestory do podnájmu výlučne len s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy prenajatých priestorov len s výlučným súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť podmienky nájmu.
11. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a priestoroch súvisiacich s týmito priestormi dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj všetky ostatné platné predpisy v odpadovom hospodárstve.
12. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace platné predpisy ako aj povinnosti vyplývajúce z vydaných rozhodnutí orgánov štátnej vodnej správy.
13. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace právne predpisy.
14. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace platné predpisy.
15. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace platné predpisy.
16. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory nasledujúci deň po ukončení nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému účelu nájmu.
17. Nájomca je povinný zabezpečiť si odvoz komunálneho odpadu na vlastné náklady.

Článok 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájom na dobu neurčitú od 01.04.2023 pre Súkromnú spojenú školu Rovná 597/15, 058 01 Poprad, so sídlom Rovná 597/15, 058 01 Poprad bol schválený Uznesením č. 8/2023 z 1. plánovaného zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Poprad konaného dňa 16. februára 2023.

3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.04.2023.
5. Zmluvné strany sa dohodli na výlučne písomnej forme tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
6. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich vážnej a slobodnej vôle, ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ustanovenia zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité, neuzavreli ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Poprad dňa _____

Poprad dňa _____

Prenajímateľ: Mesto Poprad

Nájomca: Súkromná spojená škola
Rovná 597/15, Poprad

Ing. Anton Danko
primátor mesta

Mgr. Soňa Svienta
riaditeľka organizácie

**Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov, nájomného a služieb
za užívanie nebytových priestorov**

NZ: 2023/09/03

Nájomca: Súkromná spojená škola Rovná 597/15 , Rovná 597/15, 058 01 Poprad

IČO: 52 108 163

P.č.	Špecifikácia	Prenajatá	Plocha	Koef.			Ročné
	nebytových priestorov	plocha m2	spolu				Nájomné (€)
	I. nadzemné podlažie						
1	Vstupné schodisko	5,96					
2	Vestibul	53,68					
3	Chodba do šatní	55,41					
4	Chodba	217,17					
5	WC 1	19,35					
6	Učebňa	55,92					
7	Chodba pri kanceláriách	15,54					
8	Kancelária	14,30					
9	Kancelária	14,30					
10	Kancelária	14,30					
11	Kancelária	14,30					
12	Učebňa	55,41					
13	Chodba	17,61					
14	Kabinet	36,17					
15	WC 2	19,61	609,03				
	II. nadzemné podlažie						
1	Schodisko+chodba 1	55,30					
2	Chodbička pri kabinete	2,80					
3	Kabinet	18,96					
4	Učebňa	54,81					
5	Učebňa	55,41					
6	Učebňa	56,11					
7	Učebňa	73,78					
8	Kabinet	18,56					
9	Schodisko+chodba 2	55,27					
10	Chodbička pri kabinete	2,80					
11	Kabinet	18,96					
12	Učebňa	54,75					
13	Učebňa	55,41					
14	Učebňa	56,11					
15	Chodbička pri kabinete	6,21					
16	Kabinet	11,66	596,90				
	III. nadzemné podlažie						
1	Schodisko	16,59					
2	Chodba	171,78					
3	Chodbička pri WC 1/2	1,40					
4	WC ½	9,34					
5	Učebňa	54,81					
6	Učebňa	55,41					
7	Učebňa	56,11					
8	Kabinet	18,56					
9	Učebňa	56,11					
10	Učebňa	55,41					

11	Učebňa	54,75					
12	Chodbička pri WC ½	1,40					
13	WC 2 ½	9,30					
14	Schodisko 2	16,59	577,56				
	IV. nadzemné podlažie						
1	Chodbička pri kabinete	2,80					
2	Kabinet	18,56					
3	Kabinet	18,96					
4	Učebňa	56,11					
5	Chodbička pri kabinete	6,21					
			102,64				
	Šatňa 1. nadzemné podlažie						
1	Vchod	4,84					
2	Chodba 1	33,55					
3	Šatne 10 ks	85,00					
4	Chodba 2	33,52					
5	Východ	4,84	161,75				
	Šatňa suterén						
1	Vchod	4,84					
2	Chodba 1	33,55					
3	Šatne 10 ks	85,00					
4	Chodba 2	33,52					
5	Východ	4,84	161,75				
1	Schodisko	55,30					
2	Chodba	2,80					
3	Kabinet	18,96					
4	Učebňa 71	54,81					
5	Učebňa 4U5/70	55,41					
6	Učebňa 69	56,11					
7	Učebňa 64U7B	73,78					
8	Schodisko	55,27					
9	Učebňa 4K1	54,75					
10	Učebňa	55,41					
11	Kabinet 3K9	11,66					
	chodbička pri WC ½	1,40					
	WC 1 ½ z 18,69	9,35					
	chodbička pri WC ½	1,40					
	WC 2 ½ z 18,61	9,31					
	Prenajatá plocha	515,72	515,72				
	Priestory spolu		2 725,35				
	Vyhradené prístupové komunikácie	775,68	775,68				
	Nebytové priestory spolu		3 501,03				
	Ročné nájomné						1,00

Nájomné vo výške 1,-- €/rok a celý priestor schválené Uznesením č. 8/2023 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Poprad zo dňa 16. februára 2023

Príloha č. 1

Predpis zálohovej platby za služby					Zálohová platba v €	
					Mesačná	Ročná
a) na teplo					3 530,00	42 360,00
b) na elektrickú energiu					1 000,00	12 000,00
b) na vodné, stočné					70,00	840,00
c) na zrážkovú vodu					100,00	1 200,00
Ročný predpis záloh						56 400,00
Mesačný predpis záloh					4 700,00	