

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 1/2023

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov a § 9 ods. 2 a § 9a) zákona SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“ v platnom znení.

Článok I

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Stredná priemyselná škola techniky a dizajnu**

Mnoheľova 828, 058 46 Poprad

V zastúpení : Ing. Jaroslav Bašista, riaditeľ školy

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č. účtu: výdavkový IBAN SK 58 8180 0000 0070 0051 3772

príjmový IBAN SK 36 8180 0000 0070 0051 3780

IČO: 00 161 802

DIČ: 2020656946

č.tel.: 052/7723063

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

Nájomca : **Súkromné špecializované zariadenie pre deti do 5 rokov veku**

V zastúpení : PaedDr. Martina Rzymanová

Dátum narodenia: _____

Rodné číslo: _____

Trvale bytom: Rastislavova 3467/30, 058 01 Poprad

Číslo účtu: SK: _____

Číslo tel.: +421 905 368 197

(ďalej len **nájomca**)

Článok II

Predmet nájmu a jeho účel

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom zriadenia a prevádzkovania poradenského zariadenia do doby zriadenia Súkromného špecializovaného zariadenia pre deti do 5 rokov veku a za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom časti nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK), v správe prenajímateľa.

Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 2. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.

2. **Prenajímateľ prenajíma časť nehnuteľného majetku vo vlastníctve PSK, zapísaného na liste vlastníctva č. 4720 v katastrálnom území Poprad, budova súpisné č. 828, na parcele**

registra KN C 2596/1, v meste Poprad na ulici Mnoheľova 828, nebytové priestory stavby, a to:

- **administratívne priestory s chodbou, 1. poschodie hlavnej budovy o výmere 72 m².**
- 3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory bez hnutel'ného majetku.
- 4. Administratívne priestory sú nájomcovi prenajímané za účelom ich využitia na poskytovanie odbornej psychologickej, logopedickej a špeciálnopedagogickej činnosti v rámci služieb Súkromného špecializovaného zariadenia pre deti do 5 rokov veku.
- 5. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté nebytové priestory bude užívať len na uvedený účel a že ich nedá do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.
- 6. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude obmedzovať prenájomateľa vo výkone jeho hlavnej činnosti a jeho činnosť nebude v rozpore s činnosťou, ktorej priestory prevažne slúžia.

Článok III.

Doba trvania nájmu a skončenie nájmu

1. **Doba nájomného vzťahu je stanovená od 01.09.2023 do 31.08.2024 na dobu určitú,** alebo do doby zriadenia poradenského zariadenia, maximálne však na dobu jeden rok.
2. V zmysle § 10 zákona SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenájomateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu, pričom dohodnutá výpovedná trojmesačná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.
3. Táto zmluva môže byť ukončená tiež dohodou zmluvných strán.
4. Prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) predmet nájmu nájomca užíva v rozpore s dohodnutým účelom,
 - b) nájomca neplní povinnosti spojené s úhradami nájmu a prevádzkových nákladov,
 - c) nájomca ďalej prenajme predmet nájmu tretím osobám bez súhlasu prenájomateľa,
 - d) vznikne naliehavá potreba školy opätovne užívať prenajaté priestory. Zmluva v takomto prípade zanikne písomných doručením odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

Článok IV.

Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Výška nájomného je stanovená v hodnote aká je v súčasnosti za prenájom v lokalite Poprad, čo je overené cenovým prieskumom.
2. **Výška minimálneho nájomného** bola určená v zmysle § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení a ku dňu podpisu tejto zmluvy predstavuje:
 - **nájomné**: administratívne priestory **41,- € za m²/rok**
chodba **20,- € za m²/rok**
 - **energie a služby** súvisiace s poskytnutím nájmu: **1790,- € /rok** (príloha č. 2)

Zálohová platba za energie a služby je prepočítaná na základe predpokladanej kalkulácie OvZP PSK z dôvodu zvýšenia cien energií. Vyúčtovanie bude vykonané 1 x ročne a prípadné rozdiely budú vysporiadané do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

3. Nájomca sa zaväzuje, uhradiť nájomné a služby spojené s nájmom štvrťročne dopredu k 15. dňu v danom štvrťroku, ktorý predchádza štvrťroku, za ktorý je nájomné fakturované.

Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného, ktorý bude uhradený do 15 dní od účinnosti zmluvy. Neuhradenie depozitu sa považuje za porušenie zmluvy a je dôvodom na odstúpenie od zmluvy.

4. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31. 12. bežného roka sa prenášobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.
5. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu dane z nehnuteľností za príslušný kalendárny rok pripadajúcu na výmeru užívaných priestorov podľa určenia správcu dane a to formou faktúry, ktorá bude splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

Článok V.

Spôsob úhrady nájomného

1. **Nájomné za prenajatý priestor** sa bude uhrádzať štvrťročne vopred, vždy k 15. dňu v danom štvrťroku na základe vystavenej faktúry na číslo účtu IBAN SK 36 8180 0000 0070 0051 3780 – príjmový účet školy.
2. **Platby za služby spojené s nájomom** sa budú uhrádzať štvrťročne vopred, vždy k 15. dňu v danom štvrťroku na základe vystavenej faktúry na číslo účtu IBAN SK 58 8180 0000 0070 0051 3772 – výdavkový účet školy.
3. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platieb nájomného a prevádzkových nákladov, prenájomca je oprávnený požadovať úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb. v platnom znení.

Článok VI.

Práva, povinnosti a rozsah užívania

1. Nájomca bude realizovať potrebné stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len s písomným súhlasom prenájomca. Úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami hradí nájomca v plnom rozsahu, bez nároku na náhradu.
2. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a nájomca nebude požadovať od prenájomca finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
5. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody, ktoré spôsobil.
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

7. V prípade vzniku poistnej udalosti je nájomca povinný ihneď o nej informovať prenajímateľa. Každá strana znáša následky poistnej udalosti na svojom majetku vo vlastnej réžii.
8. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
9. Nájomca aj prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
10. Nájomca nemôže uvedené priestory dať do nájmu, podnájmu ani výpožičky ďalšiemu subjektu.
11. Nájomca je oprávnený označiť prenajatý priestor obchodným menom podľa zákona č. 455/1991 Z. z. § 30, ods. 1.
12. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup do hlavnej budovy školy aj v čase mimo prevádzky školy. Zodpovednosť za otváranie a zatváranie budovy školy v týchto prípadoch preberá nájomca.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré nevznikli prevádzkovaním činnosti nájomcu a ktoré má vykonať prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením si povinnosti.
14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania a starostlivosti o prenajatý majetok nájomcom, kedykoľvek o to požiada.
15. 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.
16. 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 príslušnom registri (zmena v zapisovaných údajoch).
17. Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
18. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
19. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. 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.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, bez tiesne a nevýhodných podmienok.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Dva rovnopisy dostane nájomca a jeden prenajímateľ.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Poprade , dňa 17. 05. 2023

V Poprade, dňa 17. 05. 2023

Stredná priemyselná škola
technická a dizajnu
M. R. Štefánika 828, 058 46 Poprad
IČO: 00161802
-2-

za prenajímateľa
Ing. Jaroslav Bašista, riaditeľ školy

za nájomcu
PaedDr. Martina Rzymanová, zriaďovateľka SCŠPP

Zoznam príloh:

- Schematický náčrt predmetu nájmu /príloha 1/
- Tab. Rozpis úhrad za nájom a služby /príloha 2/
- List vlastníctva a kópia katastrálnej mapy

Táto zmluva bola zverejnená dňa: .. 17.05.2023

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa:..... 01.09.2023