

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č. 1/2023

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

**Stredná odborná škola ekonomiky, hotelierstva a služieb Jána Andraščíka,
Pod Vinbargom 3, Bardejov**

Sídlo: Pod Vinbargom 3, 085 01 Bardejov
Štatutárny orgán: Ing. Helena Ferková, riaditeľka školy
IČO: 36155993
DIČ: 2021364598
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN : SK62 8180 0000 0070 0051 7968

Príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja zriadená zriaďovacou listinou č. OŠaTK-2002/5-1 z 1. júla 2002 v znení neskorších dodatkov.

Nie je platca DPH.

ďalej len „prenajímateľ“

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno: **Aves Education o.z.**

Sídlo: Andrejova 88, 086 37 Šarišské Čierne
Zastúpená: RNDr. Edita Maxinová, PhD., predseda správnej rady
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK45 0900 0000 0051 7893 3468
IČO: 53572408
Registrácia: Ministerstvo vnútra SR, registračné číslo: VVS/1-900/90-61020
ďalej len „nájomca“

Preambula

Zastupiteľstvo Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 170/2023 zo 7. zasadnutia zo dňa 26.06.2023 schválilo v súlade s § 11 ods. 2 zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade s § 16 ods. 1 písm. t) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení, trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov z dôvodu hodného osobitného zreteľa nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja a v správe Stredná odborná škola ekonomiky, hotelierstva a služieb Jána Andraščíka, Pod Vinbargom 3, Bardejov do nájmu nájomcu.

Dôvod hodný osobitného zreteľa: Predmet nájmu bude využitý na výchovno-vzdelávacie účely. Cieľom činnosti združenia je vzdelávanie detí predškolského a školského veku modernými metódami s využitím najnovších poznatkov z oblasti pedagogiky a psychológie, organizovanie predškolských podporných programov, prednášok pre rodičov a verejnosť na rôzne témy týkajúce sa výchovy a vzdelávania, organizovanie intenzívnych logopedických kurzov fonematického uvedomovania podľa El'konina, denné prevádzkovanie komunitnej formy vzdelávania, tzv. vzdelávacou skupinou na základe príslušných ustanovení o individuálnom vzdelávaní Zákona č. 245/2008 Z. z. Zákon o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pre účely zmluvy v súlade s § 6 ods. 3 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v spojení s § 10 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení, je správca Stredná odborná škola ekonomiky, hotelierstva a služieb Jána Andraščíka, Pod Vinbargom 3, Bardejov oprávnený uzatvoriť zmluvu, týkajúcu sa nehnuteľného majetku, ktorý bol vyhlásený za dočasne prebytočný.

Čl. 1

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom 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 predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte **Strednej odbornej školy ekonomiky, hotelierstva a služieb Jána Andraščíka** na ulici 29. augusta č. 4 v Bardejove, so súp. č. 872, na parcele registra KNC č. 215/2, zapísanom Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 11526 v katastrálnom území Bardejov.

Prenajímané priestory sú **na prízemí budovy**. Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani DHIM.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové a ostatné spoločné priestory (ďalej aj „predmet nájmu“) takto:

Priestor:	plocha v m ²
6 miestnosti	161,88 m ²
Ostatné spoločné priestory: (chodba, soc. zariadenia)	78,91 m ²

3. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory využívať na výchovno-vzdelávacie účely.

Článok II

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy**. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu do nájmu v stave, v akom sa aktuálne nachádza. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi bude dňom nadobudnutia

účinnosti tejto zmluvy vyhotovený Odovzdávací protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.

Článok III Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu písomne vypovedať v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to aj bez udania dôvodu.
2. Ukončiť zmluvu možno tiež písomnou dohodou oboch zmluvných strán o ukončení nájmu alebo odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou alebo v prípade podstatného porušenia podmienok tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú odo dňa preukázateľného doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.
3. Výpovedná lehota je v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV Nájomné, platby za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Výška nájomného bola stanovená na základe Uznesenie č. 170/2023 zo 7. zasadnutia Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja zo dňa 26. júna 2023 k nájmu nehnuteľného majetku PSK – prípad hodný osobitného zreteľa a 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 prenajatého priestoru 1,- €/m²/mesiac (jedno euro)

Nájomné celkom za jeden mesiac činí 240,79 € mesačne (dvestoštyridsať eur, sedemdesiatdeväť centov).

2. Výška platieb za energie a služby spojené s nájmom a ostatné náklady (ďalej aj „režijné náklady“) je stanovená na základe skutočnosti a činí **ročne 6.299,04 €** (slovom šesťtisícdeväťdesiatdeväť eur štyri centy).

Popis položky	Za m ² /mesiac	Za 240,79 m ² /mesiac	Za 240,79 m ² /rok
- elektrická energia	0,24 €	57,79 €	693,48 €
- vodné, stočné, zrážková voda	0,13 €	31,30 €	375,60 €
- teplo /vykurovanie/, teplá voda	0,97 €	233,57 €	2.802,84 €
- daň, poisťné, ostatné náklady, služby	0,84 €	202,26 €	2.427,12 €
Spolu :	2,18 €	524,92 €	6.299,04 €

3. Mesačné režijné náklady a nájomné:

- režijné náklady 524,92 € (päťstodvadsaťštyri eur, deväťdesiatdva centov)
- nájomné 240,79 € (dvestoštyridsať eur, sedemdesiatdeväť centov)

SPOLU : 765,71 € (sedemstošesťdesiatpäť eur, sedemdesiatjeden centov)

Nájomné a režijné náklady ročne (240.79+524,92) sú vo výške 9.188,52 €
(Deväťtisícstoosemdesiatosem eur, päťdesiatdva centov).

Prenajímateľ nie je platcom DPH.

Článok V **Platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a platby za energie a služby spojené s nájmom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici SK62 8180 0000 0070 0051 7968.
2. Platby budú fakturované mesačne dopredu k 15. dňu v mesiaci na základe faktúry splatnej do 14. dní odo dňa vystavenia.
3. V prípade omeškania s úhradou platieb v súvislosti s touto zmluvou je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej príslušným právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania - podľa § 517 ods. 2. Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Pre doručenie platí odsek 4.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy. Doručuje sa na adresu nájomcu: **Aves Education o. z., Andrejova 88, 086 37 Šarišské Čierne.**
5. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.

Článok VI **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Ďalšie podmienky, ktoré musia byť dodržané:
 - nájomca sa zaviazal na vlastné náklady zrealizovať renováciu priestorov – vyčistenie priestoru, hygienizáciu, sanáciu vlhkosti, opravu stien a vymaľovanie, údržbu, opravu okien a podláh, údržbu a opravu hygienických zariadení, údržbu a kontrolu elektroinštalácie priestorov, montáž žalúzií, priebežné zveľaďovanie exteriéru budovy,
 - nájomca zabezpečí počas celej doby nájmu plnú prevádzkyschopnosť prenajatého majetku na svoje náklady, bude znášať všetky náklady v súvislosti s užívaním prenajatého majetku a podieľať sa pomernou časťou na zabezpečení

prevádzkyschopnosti spoločných priestorov, prípadné stavebné úpravy nebytových priestorov a investície do prenajatého majetku budú vykonané len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa. Udelením prípadného súhlasu sa prenajímateľ nezaväzuje na úhradu nákladov, ktoré v súvislosti s rekonštrukciou vzniknú. Technické zhodnotenie majetku vykonané na náklady nájomcu, na vykonanie ktorých dal prenajímateľ súhlas, bude evidované v majetku nájomcu, ktorý je oprávnený ním vykonané a uhradené technické zhodnotenie odpisovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi. Po skončení nájmu nebude nájomca od prenajímateľa požadovať vrátenie vynaložených nákladov na rekonštrukciu alebo jeho technické zhodnotenie a ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej inflácie jednostranne na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, a to jedenkrát ročne. Výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť si BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. .
6. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi bude dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vyhotovený Odovzdávací protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.
7. Všetky opravy, údržbu, zhodnotenia, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhodnotenia, opráv a údržby predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.
9. 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. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (schody, schodištia, sociálne priestory) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
11. Nájomca zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov a odvoz odpadu na svoje náklady a vo vlastnej réžii.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické a bezpečnostné predpisy, súvisiace s jeho činnosťou v prenajatých priestoroch (v súlade s prípadnými zisteniami a nariadeniami Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a Národného inšpektorátu práce) tak, aby

možné nepriaznivé účinky jeho činnosti neovplyvnili v neprípustnej miere okolie.. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný strpieť a uhradiť vzniknuté škody. Dezinfekciu v prenajatých priestoroch zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.

13. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia tejto zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi. Nehnutelnosti musia byť vypratane, s prihliadnutím na prípadnú vykonanú rekonštrukciu aj v užívaniaskopnom stave, zohľadňujúc om amortizáciu a obvykle opotrebenie podľa dĺžky doby nájmu. Pri ukončení nájomného vzťahu bude predmet nájmu odovzdaný prenajímateľovi v stave, v akom sa bude nachádzať s ohľadom na dohodnuté opravy, úpravy a obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany protokol o odovzdaní a prevzatí. V prípade nájomcovho omeškania s vyprataním predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý deň omeškania a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto obdobia skutočne užíval.
14. Nájomca sa zaväzuje k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, jeho zamestnancov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatom priestore so súhlasom nájomcu.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
16. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.
17. 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.
18. Nájomca a 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.
19. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
20. Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľku nad vchodom do budovy, pri vchode do areálu, prípadne na inom mieste po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia.
21. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NR SR 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), plynových zariadení (plynové spotrebiče) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarnych smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu.
22. 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. V prípade porušenia povinností uvedených v tejto zmluve zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:
Príloha č. 1 – Schematický náčrt predmetu nájmu
Príloha č. 2 – List vlastníctva
Príloha č. 3 - Kópia Uznesenia Zastupiteľstva PSK č. 170/2023
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie dohodnutej v čl.VI ods.3) len formou písomného a očíslovaného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami. Dodatky k zmluve podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení, dve vyhotovenia obdrží Prešovský samosprávny kraj - vlastník majetku a zriaďovateľ prenajímateľa.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené 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 a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Bardejov 27. 07. 2023
Za prenajímateľa:

Bardejov 27. 07. 2023
Za nájomcu:

.....
Ing. Helena Ferková
riaditeľka školy

.....
RNDr. Edita Maxinová, PhD.
predseda správnej rady

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 27. 07. 2023
Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 28. 07. 2023