

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č. SPŠT/01/2023
uzatvorená 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 priemyselná škola technická, Komenského 5, Bardejov (ďalej len „SPŠT“)

Sídlo: Komenského 5, 085 42 Bardejov
Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Bujda, riaditeľ
IČO: 00161705
DIČ: 2020508820
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN : SK57 8180 0000 0070 0051 3887
SK79 8180 0000 0070 0051 3879

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja zriadená zriaďovacou listinou č. OŠaTK-2002/3-1 z 1. júla 2002 v znení neskorších dodatkov.

Nie je platca DPH.

ďalej len „prenajímateľ“

a

NÁJOMCA:

Meno: Cirkevná spojená škola, Jiráskova 5, Bardejov
Sídlo: Jiráskova 5, 08527 Bardejov
Štatutárny orgán: Mgr. Martin Šmilňák, riaditeľ
IČO: 31942733
DIČ: 2020623759
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK42 0200 0000 0000 0953 6522

Zriaďovacia listina: Rímskokatolícka Cirkev, Arcibiskupstvo Košice, na základe rozhodnutia Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky č. 2013-6560/19843:3-916 zo dňa 7.5.2013 o zaradení Cirkevnej spojenej školy, Jiráskova 5, Bardejov do siete škôl a školských zariadení SR od 1.9.2013.

Nie je platca DPH.

ďalej len „nájomca“

Článok I

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 predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ spravujúci majetok PSK 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 (ďalej len „Zásady hospodárenia“) prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu - nebytové priestory o celkovej výmere 193,40 m² nachádzajúce sa v Strednej priemyselnej škole technickej, Komenského 5, Bardejov, v objekte zapísanom na liste vlastníctva č. 2579 v katastrálnom území Bardejov, súp. č. 555, na pozemku registra KN C, parcela č. 1159/21.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov - tried za účelom vyučovania.

Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 193,40 m², a to:

- nebytové priestory – **triedy za účelom vyučovania**
 - miestnosť č. 16 – 17,30 m²
 - miestnosť č. 17 – 52,70 m²
 - miestnosť č. 18 – 17,50 m²
 - SPOLU: 87,50 m²**
- nebytové priestory – **spoločné priestory**
 - miestnosť č. 13 – WC - 15,70 m²
 - miestnosť č. 14 – WC - 3,00 m²
 - miestnosť č. 15 – WC – 14,00 m²
 - chodba č. 241 (časť) - 73,20 m²
 - SPOLU: 105,90 m²**

Prenajímané priestory sa nachádzajú na 2.NP.

Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ny majetok.

Článok II

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok III

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu ukončiť na základe dohody zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Vypovedať túto zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca písomne bez udania dôvodu.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 15 dní od protokolárneho odovzdania predmetu nájmu na účet nájomcu uvedený v zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

5. Výška mesačných platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

• tepelná energia	93,35 €
• elektrická energia	46,86 €
• vodné	2,12 €
• stočné	1,75 €
• zrážková voda	8,06 €
• poistenie majetku	2,26 €
• odpad	2,90 €
• prístup k internetu	1,45 €
Mesačne spolu:	158,75 €

Článok V
Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici SK57 8180 0000 0070 0051 3887 a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici SK79 8180 0000 0070 0051 3879. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov budú fakturované mesačne dopredu. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa vystavenia. V prípade omeškania s úhradou nájomného a platby za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradami o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
3. 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 na nevyžaduje.

Článok VI
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že 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 ročného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa pre násobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní

Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne na základe indexu rastu cien alebo reálnej kalkulácie upravovať výšku platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov formou oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi.
5. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu.
6. 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.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol.
8. Nájomca dodržiava zásady hygieny a zodpovedá za dodržiavanie čistoty predmetu nájmu i areálu školy. Náklady na dezinfekciu priestorov si nájomca hradí z vlastných zdrojov. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním t. j. zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy, upratovanie a bežnú údržbu. 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 sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave, v akom ho prebral na užívanie. O prevzatí bude spísaný odovzdávací protokol.
11. 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.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
13. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.

14. 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.
15. 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.
16. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
17. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom 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 protipožiarneho smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu.
18. 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, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie dohodnutej v čl. VI bod 3. a oznámenia o zmene platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – čl. VI. bod 4.) 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 a 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.

V Bardejove dňa 28.08.2023

V Bardejove dňa 28.08.2023

.....
Mgr. Martin Šmilňák
riaditeľ školy
nájomca

.....
Ing. Jaroslav Bujda
riaditeľ školy
prenajímateľ

Prílohy :

- Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená dňa : 7.9.2023

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa : 8.9.2023