

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov č. 4/2023

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení, Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 11 ods. 2 písm. b) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov a § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

1. Gymnázium J. Francisciho-Rimavského

so sídlom: Kláštorská 37, 054 01 Levoča
IČO: 00161039
DIČ: 2020727533, nie je platca DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000515559
IBAN: SK1881800000007000515559
Zastúpené: Mgr. Jaroslav Kramarčík, riaditeľ školy
(ďalej len prenajímateľ)

a

2. Špeciálna základná škola

so sídlom: Fraňa Kráľa č. 3, 054 01 Levoča
IČO: 17070449
DIČ: 2020944871
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK25 8180 0000 0070 0012 1031
Zastúpená: Mgr. Mária Beličáková, riaditeľka školy
(ďalej len nájomca)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 2. článku 1., za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a úhradu za poskytované energie a služby spojené s nájmomom.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je hnutel'ný a nehnuteľný majetok - nebytové priestory v budove bez súpisného čísla, na parcele KN C č. 297/2, v katastrálnom území Levoča, zapísanej na liste vlastníctva č. 3479, ktorá je vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) v správe Gymnázia J. Francisciho-Rimavského v Levoči. Nehnuteľnosť sa nachádza na Baštovej ulici v Levoči. V zmysle § 10 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení (ďalej len Zásady hospodárenia) je prenajímateľ oprávnený dať do užívania majetok, ktorý má v správe inej právnickej alebo fyzickej osobe na základe zmluvy o nájme.

2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi do nájmu nebytové priestory a hnuťelný majetok, nachádzajúci sa v týchto priestoroch (ďalej len „predmet nájmu“) a to:
 - priestory telocvične a ostatné priestory (hlavný vchod, vestibul, chodba, 2x šatňa) spolu o výmere 785,86 m² nachádzajúce sa v objekte na Baštovej ulici bez súpisného čísla. Celková rozloha prenajímaného nebytového priestoru predstavuje 785,86 m². Situačný plán priestorov je uvedený v prílohe č. 2.
3. hnuťelný majetok nachádzajúci sa v prenajímaných priestoroch a využívaný na zabezpečenie účelu nájmu v celkovej obstarávacej cene 368,46 € (príloha č. 4). Objem hnuťelného majetku, ktorý bude predmetom nájmu sa počas trvania nájmu môže meniť na základe riadnej, resp. mimoriadnej inventarizácie.
4. Predmet nájmu je vykurovaný plynovým rozvodom.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom za účelom zabezpečenia **výchovno-vzdelávacej činnosti**. Nájomca vykonáva aktivity v súlade s prevádzkovým poriadkom telocvične a s minimálnym rizikom poškodzovania telocvične.
6. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedzovať činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov a žiakov školy. Smie sa pohybovať iba v priestoroch vyhradených touto zmluvou o nájme.

Článok 2

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú od 1.11.2023 – 30.4.2024** v dňoch školského vyučovania po dohode s prenajímateľom:
 - streda 1 hodina

Článok 3

Cena nájmu, výšky úhrad za poskytované energie a služby

1. Celková úhrada za užívanie predmetu nájmu predstavuje ku dňu podpisu zmluvy sumu 21,33 €/hod. (slovom: dvadsaťjeden eur tridsaťtri centov), pozostáva z nájomného a platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru.
2. Cena za **nájom** bola zmluvnými stranami dohodnutá na **6,52 €/hod.** Cena za poskytované **služby** (spotreby elektrickej energie, vody, stočné, spotreba plynu, odvoz odpadu, ostatné náklady) je určená prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu k celkovej prenajatej ploche podľa kalkulačného listu (príloha č. 1) – **14,81 €/hod..** Ak v priebehu doby nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa upravujú novým kalkulačným listom, podpísaným štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený v súlade so Zásadami hospodárenia zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi v závislosti od úrovne inflácie a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom, a to od 1.1. nasledujúceho roka. Prvá úprava platieb môže byť realizovaná v roku 2024, nájomné

bude doúčtované na základe fakturácie. Výška nájomného sa neupraví ak úprava celkového ročného nájomného bude nižšia alebo rovná sume 30 €.

4. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné v zmysle bodu 2 tohto článku, je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného uhradenú nájomcom podľa bodu 2 tohto odseku.

Článok 4

Splatnosť nájmu a spôsob platenia

1. **Nájomné** bude uhrádzané na príjmový účet prenajímateľa č. SK93 8180 0000 0070 0051 5567, cenu za **služby** sa nájomca zaväzuje uhradiť na výdavkový účet SK18 8180 0000 0070 0051 5559 po obdržaní faktúr mesačne dopredu ku koncu mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je úhrada fakturovaná.
2. Platba alebo úhrada sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za služby riadne a včas, je v omeškaní a vzniká mu povinnosť zaplatiť prenajímateľovi i úroky z omeškania vo výške ustanovenej platnými právnymi predpismi podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. v platom znení.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto zmluvy o nájme.
2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1. ods. 4 tejto zmluvy o nájme, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
3. Poistenie vlastného majetku (proti odcudzeniu, živelným pohromám, vytopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na prenajatých priestoroch ním, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade takýchto škôd je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu. Tento bod sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na majetok nájomcu, ktorý používa prenajímateľ.
4. Nájomca je povinný dodržať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy týkajúce sa predmetu nájmu počas celej doby trvania tejto zmluvy. 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. V celom objekte je prísny zákaz požívania alkoholických nápojov.
5. V prípade stanovenia dane z nehnuteľností na prenajatý nehnuteľný majetok sa nájomca zaväzuje uhradiť alikvotnú časť sumy podľa určenia správcu dane na základe faktúry prenajímateľa.

6. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu, prípadne jeho časť dať do podnájmu ani výpožičky tretej osobe.
7. Prenajímateľ je povinný na základe dohodnutých podmienok zabezpečiť sprístupnenie prenajatých priestorov.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že o všetkých zmenách oproti tejto zmluve budú včas informovať druhú zmluvnú stranu. 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.
10. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
11. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu.

Článok 6

Ukončenie zmluvy a výpovedná lehota

1. Nájomný pomer končí uplynutím doby nájmu alebo odstúpením od zmluvy v odôvodnených prípadoch.
2. Odstúpenie od zmluvy o nájme sa vzťahuje na dôvody:
 - požívanie alkoholických nápojov v priestoroch predmetu nájmu a príľahlých priestoroch,
 - porušovanie zákazu fajčenia v priestoroch predmetu nájmu a príľahlých priestoroch,
 - nerešpektovanie pokynov správcu v priestoroch predmetu nájmu a príľahlých priestoroch.
3. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy, v ktorom musia byť uvedené dôvody odstúpenia od zmluvy.

Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
3. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto zmluvou o nájme sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom dojednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Po jednom dostanú obidve zo zmluvných strán, t. j. nájomca a prenajímateľ.
6. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

V Levoči 24.10.2023

.....
Mgr. Jaroslav Kramarčík
riaditeľ školy
Prenajímateľ

.....
Mgr. Mária Beličáková,
riaditeľka školy
Nájomca

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 – kalkulačný list

Príloha č. 2 – situačný plán prenajatých priestorov (pôdorys s farebným vyznačením prenajatých nebytových priestorov)

Príloha č. 3 – kópia listu vlastníctva

Gymnázium J. Francisciho-Rimavského, Kláštorská 37, 054 01 Levoča

KALKULAČNÝ LIST

Vyhotovený k zmluve o nájme č. 4/2023 uzatvorenej medzi
prenajímateľom
Gymnázium J. Francisciho-Rimavského, Kláštorská 37, 054 01 Levoča
a nájomcom
Špeciálna základná škola, Fraňa Kráľa č. 3, Levoča

Výška nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu je na 1 hod. prevádzky prenajatých miestností a zahŕňa výdavky na energie (elektrická energia, vykurovanie, vodné a stočné a ostatné výdavky). Tieto výdavky sú vypočítané ako celková spotreba za kalendárny rok 2022, kedy bola telocvičňa v prevádzke, prepočítaná na prenajatý priestor.

Elektrická energia/ €	Plyn- vykurovanie/ €	Vodné a stočné/ €	Osobné náklady/ €	Ostatné/ €	Spolu/ €
3,21	8,69	0,24	1,78	0,89	14,81

V Levoči, dňa 24.10.2023

Vypracovala: Ing. Miroslava Nováková