

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Čl. I.

Prenajímateľ: Stredná odborná škola služieb, Košická 20, Prešov
Košická 20, 080 01 P r e š o v
IČO: 37880080
DIČ: 2021702298, neplatca DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica , Bratislava
IBAN:SK3681800000007000514847
Štatutárny orgán: Ing. Renáta Fedorčíková, riaditeľka školy

a

Nájomca: Mgr. Zuzana Chomová - POHLADENIE
Šafárikova 5934/10
080 01 Prešov
IČO:37714392
DIČ:1045217360
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:SK1409000000005024755048
Zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Prešov pod č.707-19916

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v odst. 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a úhrady za energie a služby spojené s nájmom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - budovy školy, na ul. Košická 20, Prešov, súpisné číslo 7808 na parcele registra KNC parcelné číslo 3052/3, zapísanej na LV č. 3470 v katastrálnom území Solivar, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len PSK). Prenajímateľ je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK uzatvoriť túto nájomnú zmluvu.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory pri školskej jedálni v budove súp. č. 7808, napojené na rozvod elektrickej energie, rozvod ústredného kúrenia a zásobované pitnou vodou, ktoré sú o výmere 18,53 m² a pozostávajú z tohto priestoru:

- na predaj – bufet v rozlohe 8,00 m²

- na manipuláciu 6,63 m²

- ostatné priestory (soc. zar.) 3,90 m²

Schematický náčrt predmetu nájmu je prílohou tejto zmluvy. Prenajaté nebytové priestory sú bez technického zariadenia a bez hnutel'ného majetku.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na podnikateľské účely – prevádzkovanie školského bufetu. Nájomca bude pre žiakov a zamestnancov školy poskytovať desiatové občerstvenie v zmysle § 7, odst. 3 Vyhlášky č. 75/2023 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež, a požiadaviek prenajímateľa.
2. Prevádzková doba bufetu sa v dňoch školského vyučovania stanovuje od 07:30 – 13:00 hod.

Čl. IV. Výška nájomného, platieb za energie a služby poskytované s nájmom, platobné podmienky

1. Ku dňu podpisu tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na výške nájomného za prenájom nebytových priestorov v zmysle čl. II. odst. 3 na výške nájmu 45,- €/m²/rok. Bufet bude poskytovať služby výlučne len pre žiakov a zamestnancov našej školy, v pracovnom týždni od pondelka do piatka, okrem soboty, nedele, sviatkov a školských prázdnin tj 10 mesiacov v roku. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu 700,00 EUR/10 mes./rok. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.
2. Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného (t. j. 70,00 x 3) vo výške 210,00 EUR (slovom dvestodesať EUR) a uhradiť ho do 14 dní od účinnosti zmluvy, v prípade, že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel a to na:
 - a) Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu.
 - b) Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a/alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenajímateľa vzniknutých počas trvania nájmu.
3. 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.
4. Prenajímateľ bude ďalej fakturovať nájomcovi spotrebu energií (elektrina, kúrenie, vodné a stočné, zrážkové vody a réžie) prepočítanú zo skutočnej spotreby za 10 mesiacov/rok 2023 pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche vo výške 180,- EUR/10 mesiacov/ročne, (viď príloha č. 1). Celková platba za nájom a energie a služby spojené s nájmom za 10 mesiacov v roku predstavuje čiastku 880,00 EUR, čiastka pripadajúca na 1 mesiac je 88,00 EUR. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi stanoviť a upraviť platby za energie a služby spojené s nájmom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb a reálnej spotreby.

5. Nájomné bude prenajímateľ fakturovať mesačne vopred ku koncu mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné fakturované vo výške 88,- EUR a nájomca je povinný túto uhradiť v predpísanej dobe splatnosti na účet uvedený na faktúre. Prvé úhrady budú realizované do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti podľa určenia príslušného správcu dane.
7. Odvoz odpadu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
8. Pri nedodržaní lehoty splatnosti faktúr je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.
9. Prenajaté priestory sú poistené voči živelným pohromám prenajímateľom. Za poistenie ostatných rizík súvisiacich s prevádzkou bufetu zodpovedá nájomca.

Čl. V.

Doba nájmu, ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa dojednáva v zmysle § 10 Zákona č. 116/1990 Z.b. o nájme a podnájme nebytových priestorov **na dobu neurčitú odo dňa 8.1.2024 nadobudnutia účinnosti zmluvy.**
2. Nájomný vzťah končí písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo služby spojené s užívaním nebytových priestorov
 - c) dôjde k inému podstatnému porušeniu zmluvy.

Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú od prvého dňa nasledujúceho mesiaca od 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.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ súhlasí s namontovaním vlastných regálov a pólí v prenajatých priestoroch za účelom zabezpečenia prevádzky bufetu. Akékoľvek iné stavebné úpravy sa musia vopred prejednať a písomne odsúhlasiť so zástupcami zmluvných strán.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a obvykle udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v prenajatých priestoroch. V prípade poškodenia predmetu nájmu, ako aj ostatných priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu.

3. Po skončení nájmu je nájomca povinný priestory vrátiť prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na dobu užívania, či prípadné vykonané dohodnuté úpravy.
4. Nájomca je povinný umožniť obhliadku prenajatých priestorov osobám prenajímateľa za účelom opráv, revízií a pod. o čom prenajímateľ na túto skutočnosť upozorní nájomcu vopred.
5. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia právnych predpisov o PO a BOZP voči svojim zamestnancom, svojim technickým zariadeniam a separovať odpad – komunálny odpad, papier a plasty a je zodpovedný za škody spôsobené ich neodržiavaním.
6. Nájomca je povinný odstrániť škody vzniknuté jeho nedbalým užívaním nehnuteľnosti na vlastne náklady.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
10. Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady stav nehnuteľnosti, ktoré je predmetom nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, a to v prípade, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
11. Nájomca je povinný poistiť vlastný majetok umiestnený v nebytovom priestore na vlastné náklady. Prenajímateľ za prípadnú škodu nezodpovedá.
12. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
13. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú.
14. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a dôvodu nutnej údržby, opráv a pod.. 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.
15. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.
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. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na poštu, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
18. Prenajímateľ sa zaväzuje realizovať všetky potrebné revízie na zariadeniach spojených s prevádzkou budov školy na svoje náklady.
19. 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. Nájomca je

povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania.

20. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NRSR 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 s výnimkou kotlov) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarneho smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu. 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. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

ČL. VII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Pre účely vyrovnania inflačných vplyvov bude nájomné valorizované na základe percentuálnej miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraví formou písomného oznámenia prenajímateľa preukázateľne doručeného nájomcovi, kde výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka a doučtuje sa na základe fakturácie. Prvýkrát bude výška nájomného upravená od 1.1.2025 o mieru inflácie za rok 2024.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia PSK.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a po schválení a podpísaní zmluvnými stranami tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom a vedomí si jej právnych následkov túto vlastnoručne, slobodne a vážne podpisujú.

Prílohy:

Výpočet ceny služieb spojených s nájomom prenajímateľa
Schematický náčrt predmetu nájmu

V Prešove dňa:
Prenajímateľ:

V Prešove dňa:
Nájomca:

.....
Ing. Renáta Fedorčíková
riaditeľka školy

.....
Mgr. Zuzana Chomová
nájomca

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: