

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **ROSIMEX - SLOVAKIA , a.s.**
Sídlo: Floriánska 16, 040 01 Košice
Zast : Ing. Jana Babuščáková , člen predstavenstva
IČO: 36 187 704
DIČ : 2020036051.
IČ DPH :SK 2020036051.
IBAN :SK08 0200 0000 0013 0648 7856
zapísaný v Obch. registri, Mestský súd Košice 1, odd Sa, vložka. 1013/V

Nájomca: **Stredná odborná škola techniky a služieb**
Sídlo : Markušovská cesta 4, 052 01 Spišská Nová Ves
zast : Ing. Vasil Kolesár – riaditeľ školy
IČO: 17078491
DIČ: 2020727082
IBAN: SK59 8180 0000 00070 0018 9677

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností :

- stavba – dom súp.č.483, nachádzajúci sa na pozemkoch parc.KN „C“ č. 2339, KN „C“ č.2338, KN „C“ č.2334 a KN „C“ č.2333
- pozemok parc. KN „C“ č. 2333, druh : zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 16 m2
- pozemok parc. KN „C“ č.2334, druh : zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 208 m2
- pozemok parc. KN „C“ č.2338, druh : zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 219 m2
- pozemok parc. KN „C“ č. 2339 , druh : zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 270 m2

ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Krompachy, a sú zapísané na LV č.1531 pre **kat.územie Krompachy**, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, ktorý je evidovaný Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom (ďalej aj ako „predmet nájmu“).

2. Nájomca sa oboznámil s technickým stavom prenajímaných nehnuteľností vymedzených v bode 1 tohto článku zmluvy, a v takomto stave ich aj preberá do nájmu podľa čl.V tejto zmluvy.

Článok II Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je

- a/ nájom nehnuteľností vymedzených v bode I. článku zmluvy v celosti a
- b/ úprava vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu, vyplývajúcich z nájomného vzťahu

Článok III Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v článku I tejto zmluvy, za účelom **vzdelávania žiakov zo sociálne znevýhodneného prostredia**.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie.
3. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil na mieste samom.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi, nájomca preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť prenajíateľovi cenu nájmu v súlade s čl. VI. tejto zmluvy.

Článok IV Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti vymedzené v článku I tejto zmluvy, **počnúc dňom 1.2.2024, a to na dobu neurčitú.**

V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajíateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Pokiaľ sa prenajíateľ s nájomcom nedohodlí inak, ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať, uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenie predmetu nájmu prenajíateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vzniklo.

Článok VI Nájomné, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvne dohodnutá výška nájomného predstavuje za obdobie **od 1.2.2024 – 31.12.2024** sumu

nájomné.....1.000 € / mesiac

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačne nájomné za obdobie od 1.2.2024 – 31.12.2024 vo výške **1.000 €** na základe prenajíateľom vystavenej faktúry v lehote štrnástich dní odo dňa vystavenia príslušnej faktúry. Cena nájmu sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajíateľa. V prípade neuhradenia nájomného po dobu dlhšiu ako jeden mesiac, je prenajíateľ oprávnený z toho dôvodu vypovedať nájom k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. (čl. VIII bod 6).

3. Na obdobie ďalšieho trvania nájmu, počnúc dňom 1.1.2025 sa zmluvné strany dohodli vzájomne prehodnotiť a určiť novú - vyššiu cenu nájmu, na ktorej sa zmluvné strany dohodnú najneskôr v termíne do 15.12.2024. O novej cene nájmu zmluvné strany uzatvoria písomný dodatok v termíne najneskôr do 30.12.2024

3. Prenajíateľ je oprávnený dohodnuté nájomné ročne jednostranne na základe písomnej výzvy upravovať, a to priamo úmerne k oficiálne štatisticky zistenej miere inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to späťne od prvého dňa nasledujúceho roku, k čomu nájomca dáva svoj výslovný

súhlas, iba v tom prípade, ak o zvýšení nájmu spíšu zmluvné strany dodatok, s ktorým obaja budú súhlasiť.

5 . Dohodnutá cena nájmu nezahŕňa platby za odber elektrickej energie, plynu, za odvoz odpadu, telefóny, prípadne iné služby spojené s prenájmom nehnuteľností. Tieto si zabezpečuje a hradí na vlastné náklady nájomca, na základe samostatných zmlúv s jednotlivými dodávateľmi služieb. Po skončení nájmu je povinný v prípade priameho odberu poskytnúť súčinnosť pri prepise odberných miest na ďalšie subjekty.

6.Dohodnutá cena nájmu nezahŕňa platby za vodné a stočné, ktoré platby bude fakturovať prenajímateľ nájomcovi samostatnou faktúrou kvartálne v zmysle skutočnej spotreby vody na základe dodávateľskej faktúry od dodávateľa tejto služby.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu a opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu na vlastné náklady. Zmeny a stavebné úpravy musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom. Nájomca môže uvedené zmeny a úpravy realizovať len v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR . Nárok na náhradu nákladov na zhodnotenie vecí prenajímateľa má nájomca len v prípade, ak k ich zhodnoteniu pristúpil s výslovným súhlasom prenajímateľa a prenajímateľ sa zároveň výslovne písomne zaviazal k náhrade tohto zhodnotenia. V opačnom prípade znáša nájomca všetky nim vynaložené náklady na predmet nájmu a nemá nárok na ich náhradu od prenajímateľa a ani počas trvania nájmu ani po jeho skončení.

3. Nájomca je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu mimo prípadu, keď je stavebnou úpravou predmet nájmu využiteľný aj po ukončení nájomného vzťahu.

4. Nájomca je povinný počas trvania nájmu zabezpečovať všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy z oblasti požiarnej ochrany, najmä § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.

5. Nájomca je povinný zaistiť zákonom stanovené revízie a kontroly na predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu pre potreby kontrolných orgánov.

6. Nájomca je povinný umožniť vykonať prenajímateľovi, jeho splnomocnenému zástupcovi, zamestnancovi alebo správcovi nehnuteľností na základe ústneho, telefonického alebo faxového dožiadania, úplnú obhliadku prenajatých nehnuteľností a to za účelom vykonania kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

7. Nájomca je povinný do troch pracovných dní oznámiť písomne prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa osoby nájomcu.

8. Nájomca je povinný prenajaté veci užívať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu a nad mieru obvyklého opotrebenie zodpovedajúceho ich užívaniu v súlade s účelom tejto zmluvy.

9.Nájomca je povinný zabezpečovať všetky potrebné ohlásenia a povolenia vyžadované právnymi v súvislosti s prevádzkou či užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu a súvisiacimi s ochranou životného prostredia, Inšpektorátu práce a ostatných inštitúcií.

10. Nájomca je povinný pristúpiť k zmene výšky nájomného v prípade, že sa zmenia právne predpisy týkajúce sa nájomných vzťahov, ktoré zákon podmieňuje ako obligatórnu náležitosť oproti tým, ktoré platili v čase uzatvorenia zmluvy.

B. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať a odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ alebo ním splnomocnený správca nehnuteľnosti je oprávnený po predchádzajúcom písomnom, ústnom, telefonickom, faxovom oznámení nájomcovi vykonať prehliadku predmetu nájmu a kontrolu dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie alebo stratu vnútorného zariadenia a vybavenia predmetu nájmu, ktoré patria nájomcovi a ich poistenie v zodpovednosti nájomcu.

Článok VIII Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnou dohodou zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Nájomný vzťah zanikne :
 - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou a to i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je v takomto prípade trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
 - c) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy v zmysle § 23 ods.1 zák.č.7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku
 - d) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu – čl.I bod 1. zmluvy, v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona
 - e) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli
3. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 2. pod písm.c) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámi prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 2. pod písm. d) bezodkladne (najneskôr do 5 dní písomne oznámi nájomcovi.
5. Výpoveď v zmysle bodu 2. písm. b) tohto článku zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpoveď môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.
6. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájmom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti , je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.
7. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia, najneskôr v najbližší pracovný deň nasledujúci po skončení nájmu.
8. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou predmetu nájmu a nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
9. Vlastnícke právo nájomcu alebo akejkoľvek tretej osoby k hnutelným veciam nachádzajúcim sa na hnutelných a nehnuteľných veciach tvoriacich predmet nájmu je povinný prenajímateľ rešpektovať. V prípade takéhoto postupu je prenajímateľ povinný zabezpečiť prítomnosť notára, ktorý vykoná súpis hnutelných vecí nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch a na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet nájmu. O miere a spôsobe uskladnenia hnutelných vecí je povinný prenajímateľ bezodkladne upovedomiť nájomcu písomne.

10. Za každý deň omeškania so splnením povinnosti vypratať predmet nájmu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33 €. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenú omeškaním bez ohľadu na zaplatenú zmluvnú pokutu.

IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pred doručovanie písomností v tejto zmluve, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď :
 - a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie

Článok X Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nehnuteľnosti do podnájmu tretej osobe ani dovoliť ich užívanie akýmkoľvek nepomenovaným spôsobom tretím fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

Článok XI Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a dodatky tejto zmluvy, na ktorých sa zmluvné strany dohodli, sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.
2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR.
3. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, že vôľa strán je slobodná, vážna, prejav vôle je zrozumiteľný a určitý, že zmluva nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, každá strana obdrží jedno vyhotovenie.

V Krompachoch, dňa 25. 7. 2024

ROSIMEX-SLOVAKIA, akciová spoločnosť
Floriánska 16, 040 01 Košice
prenajímateľ
IČO: 3618704 DIČ: 2020036051
Ing. Jana Babuščáková
tel: 0903 609 237
ROSIMEX - SLOVAKIA, a.s.

**STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
TECHNIKY A SLUŽIEB**
Markušovská cesta/4
052 01 Spišská Nová Ves

nájomca
Ing. Vasiľ Kolesár
Stredná odborná škola techniky a služieb