

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov č.3/2022

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, Kláštorská 37, Levoča

so sídlom: Kláštorská 37, 054 01 Levoča

IČO: 00161039

DIČ: 2020727533, nie je platca DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000515559

IBAN: SK188180000007000515559

Štatutárny zástupca: Mgr. Jaroslav Kramarčík, riaditeľ školy
(ďalej len prenajímateľ)

a

2.

Súkromná základná škola

so sídlom: Kláštorská 37, 054 01 Levoča

IČO: 42344760

DIČ: 2024131043

Štatutárny orgán: PaedDr. Marta Bajtošová, riaditeľka školy

Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., pobočka zahraničnej banky

IBAN: SK 0811110000001274559017

Registrácia: nezisková organizácia – Súkromná základná škola registrovaná Rozhodnutím Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky pod číslom 2013-17907/54954:2-916 zo dňa 08.11.2013

(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 nájmom.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove súpisné číslo 553, na parcele KN C č. 320, v katastrálnom území Levoča, zapísanej na liste vlastníctva č. 1944, ktorá je vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) v správe Gymnázia

J. Francisciho-Rimavského v Levoči. Nehnutelnosť sa nachádza na Kláštorskej ulici č. 37 v Levoči. V zmysle § 10 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení (ďalej len Zásady hospodárenia) je požičiavateľ 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:

- Učebňa č. 89 o výmere 84,32 m²
- Učebňa č. 90 o výmere 58,9 m²
- Učebňa č. 92 o výmere 20,46 m²
- Učebňa č. 33 o výmere 53,60 m²
- Učebňa č. 35 o výmere 43,80 m²

SPOLU 254,24 m²

- Podiel na soc. zariadení 43,80 m²
- Podiel na chodbách 231,40 m²

SPOLU275,20 m²

nachádzajúce sa v suteréne a na 1 poschodí objektu Gymnázia na Kláštorskej ulici 37 (ďalej len „predmet nájmu“). Sociálne zariadenia a chodby budú využívané spoločne. Celková rozloha prenajímaného nebytového priestoru predstavuje 529,44 m². Situačný plán priestorov je uvedený v prílohe č. 2. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutelný majetok.

3. Predmet nájmu je vykurovaný s plynovým rozvodom.

4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom **zabezpečenia výchovno-vzdelávacej činnosti** žiakov nájomcu vykonávané v súlade s prevádzkovým poriadkom školy a s minimálnym rizikom poškodzovania priestorov.

5. 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.

Článok 2

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú od 1.9.2022, do 30.6.2023**

Článok 3

Cena nájmu, výšky úhrad za poskytované energie a služby

1. Výška nájomného je určená v súlade s §11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien. Celková úhrada za užívanie predmetu nájmu predstavuje ku dňu podpisu zmluvy sumu **2855,83 €/mes.**

(slovom: dvetisícosemstoosemdesiatpäť eur, osemdesiattri centov), pozostáva z nájomného a platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru.

2. Cena za **nájom** bola zmluvnými stranami dohodnutá na **31,40 €/m²/rok** za učebne a **10,86 €/m²/rok** za chodby a sociálne zariadenie, mesačne **914,32 €/mes.** podľa kalkulačného listu (príloha č. 1).

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) – **1971,51 €/mes.** Ak v priebehu doby nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa upravia novým kalkulačným listom.

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** za prenajatý nebytový priestor 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 v čase tohto omeškania – ku dňu uzatvorenia zmluvy je to 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. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi bude spísaný odovzdávací protokol.
Prístup k predmetu nájmu: nájomca bude vlastniť kľúče od samostatného vchodu.
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. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.

3. 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.
4. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.
5. 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 je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti. 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.
6. 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. Povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o požiarnej ochrane zabezpečí v prenajatých priestoroch na svoje náklady prenajímateľ, ktorý zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov. Školenie vlastných zamestnancov v oblasti BOZP zabezpečí na vlastné náklady nájomca. 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. 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.
7. Odborné prehliadky a odborné skúšky technických zariadení ustanovené osobitným právnym predpisom zabezpečí na svoje náklady nájomca.
8. Upratovanie prenajatých priestorov zabezpečí prenajímateľ, na vlastné.
9. 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.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu, prípadne jeho časť dať do podnájmu ani výpožičky tretej osobe.

11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi počas celej doby nájmu vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Za týmto účelom smie prenajímateľ poveriť svojho/svojich zamestnanca/cov. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly, a to do 2 (dvoch) pracovných dní odo dňa, v ktorom ho prenajímateľ o to požiada.
12. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
13. 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.
14. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
15. 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, písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou vo výpovednej lehote v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov bez udania dôvodu alebo odstúpením od zmluvy v odôvodnených prípadoch. Výpovednú lehotu si prenajímateľ a nájomca dohodli 3 – mesačnú. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
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.Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy, v ktorom musia byť uvedené dôvody odstúpenia od zmluvy.
3. 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 a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

V Levoči dňa 31.8.2022

Mgr. Jaroslav Kramarčík
riaditeľ školy

Prenajímateľ

PaedDr. Marta Bajtošová
riaditeľka školy

Nájomca

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 – kalkulačný list

Príloha č. 2 – situačný plán prenajatých priestorov (pôdorys podlažia 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 č. 3/2022 o nájme nebytových priestorov
uzatvorenej medzi prenajímateľom
Gymnázium J. Francisciho-Rimavského, Kláštorská 37, 054 01 Levoča
a nájomcom
Súkromná základná škola, Kláštorská 37, 05401 Levoča

Výška nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu je na 1 mesiac prevádzky prenajatých miestností zahŕňa výdavky na elektrickú energiu, vykurovanie, vodné a stočné a ostatné výdavky. Tieto výdavky sú vypočítané ako celková spotreba za kalendárny rok 2021, resp. zvýšené náklady na vykurovanie a elektrinu v roku 2022 prepočítaná na prenajatý priestor.

Elektrická energia/ €/mes.	Plyn- vykurovanie/ €/mes.	Vodné, stočné a zrážková voda / €/mes.	Osobné náklady/ €/mes.	Ostatné/ €/mes.	Spolu/ €/mes.
256,00	1157,63	155,55	330,15	72,18	1971,51

Výpočet nájmu:

Učebne $31,40\text{€/m}^2/\text{rok} \times 254,24 \text{ m}^2 = 7983,14 \text{ €/rok}$

Chodby a soc. Zar. $10,86 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 275,20 \text{ m}^2 = 2988,67 \text{ €/rok}$

$7983,14 \text{ €/rok} + 2988,67 \text{ €/rok} = 10971,81 \text{ €/rok}$

$10971,81:12 = \mathbf{914,32 \text{ €/mes}}$

Nájom **914,32 €/mes**

Vypracovala: Ing. Miroslava Nováková

V Levoči, dňa 31.8.2022