

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov reg. č. 3/2024/SŠ

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov, (ďalej len „**Zákon**“)

Čl. I.

Zmluvné strany

1./ Prenajímateľ:

Spojená škola, Štefánikova 64, Bardejov

so sídlom Štefánikova 64, 085 01 Bardejov

zriadená Prešovským samosprávnym krajom rozhodnutím číslo: 4105/2007/ORHC-001

IČO: 42077150

DIČ: 2022434678

IČ DPH: SK2022434678

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000517335/8180

IBAN: SK81 8180 0000 0070 0051 7335

Štatutárny orgán: Mgr. Viera Kisošová, riaditeľka školy

/ďalej len „**Prenajímateľ**“/

2./ Nájomca:

NESTaudio s.r.o.

Sídlo: Mihaľov 2495/38, 085 01 Bardejov

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo: 23502/P

IČO: 45713120

DIČ: 2023106745

IČ DPH: SK2023106745

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu: 4028205436

IBAN: SK29 7500 0000 0040 2820 5436

Štatutárny orgán: Mgr. Jozef Ždiľa, konateľ

Tel. č.: 0903 684 232

e-mail: nest@nest.sk

/ďalej len „**Nájomca**“/

/ďalej zmluvné strany spoločne len „**Zmluvné strany**“/

Prenajímateľ: Spojená škola, Štefánikova 64, Bardejov

Nájomca: NESTaudio s.r.o.

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená dňa: 15.2.2024

Strana 1 / 8

Čl. II. **Predmet 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 v správe Prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že Prenajímateľ prenajme Nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 2./ tohto článku, za čo Nájomca zaplatí Prenajímateľovi nájomné a úhradu za poskytované energie a služby spojené s nájmom.

2./ Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 30,50 m², v budove zapísanej na LV č. 10575 k.ú. Bardejov, v meste Bardejov na ulici Štefánikovej 64 a to nebytové priestory stavby – Kovodielní – blok B so súpisným číslom 3441 na pozemku registra KN C parcelné č. 1618/6 - prenajímaná plocha nebytového priestoru je 30,50 m²- prízemie a to:

Miestnosť číslo 10 – prenajímaná plocha nebytového priestoru je 20,23 m².

K miestnosti bude daná do prenájmu aj časť prislúchajúcich spoločných priestorov (chodby, sociálne zariadenia o výmere 10,27 m²).

3./ Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nebytové priestory na užívanie ako kancelárske priestory. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na tento účel po celý čas trvania nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4./ Nájomca týmto súhlasí, že nezmení užívanie ani štruktúru nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý svoje rozhodnutie nemusí odôvodniť.

5./ Hnuteľný majetok do prenájmu nebude poskytnutý.

6./ Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je **30,50 m²** v členení:

6.1. Kancelárske priestory (miestnosť č. 10)	20,23 m ²
6.2. Spoločné priestory (WC, chodby)	10,27 m ²
Spolu	30,50 m²

Čl. III. **Doba nájmu**

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

Čl. IV.
Nájomné a úhrada za služby

1./ Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné za nebytové priestory a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru.

2./ Výška nájomného bola stanovená vzájomnou dohodou Zmluvných strán, v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov 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 Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

3./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom, za podlahové plochy nebytového priestoru, ktoré je podľa § 38 odst. 5 Zákona o dani z pridanej hodnoty č. 222/2004 Z.z. oslobodené od DPH takto:

3.1 Kancelárske priestory (miestnosť č. 10) $20,23 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ EUR/ m}^2/\text{rok} = 768,74 \text{ EUR}$

3.2. Spoločné priestory (WC, chodby) $10,27 \text{ m}^2 \times 14,80 \text{ EUR/ m}^2/\text{rok} = 151,99 \text{ EUR}$

Ročné nájomné celkom 920,73 EUR

Mesačné splátky 76,72 EUR

4./ Platby za služby spojené s nájomom nebytového priestoru sú stanovené nasledovne:

4.1./ Nájomca je povinný platiť mesačnú zálohu za spotrebu elektrickej energie vo výške 10,- EUR bez DPH a vyúčtovanie spotreby elektrickej energie bude uskutočnené k 31.12. za celý kalendárny rok na základe skutočnej spotreby nameranej elektromerom.

4.2./ Nájomca je povinný platiť mesačnú zálohu za spotrebu pitnej vody a za odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie na základe reálnej kalkulácie vo výške 3,- EUR bez DPH a to v cenách uvedených v platnom cenníku spoločnosti Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Košice.

4.3./ Ohrev teplej vody – je zahrnutá v spotrebe plynu.

4.4./ Nájomca je povinný platiť mesačnú zálohu za spotrebu plynu na vykurovanie vo výške 10,- EUR bez DPH a pri vyúčtovaní spotreby plynu zo strany dodávateľa zemného plynu bude uskutočnené vyúčtovanie skutočnej spotreby plynu Nájomcovi.

4.5./ Daň z nehnuteľnosti bude Nájomcovi refakturovaná na základe výmeru na daný rok.

4.6./ Upratovanie prenajatých priestorov Prenajímateľ nebude poskytovať, Nájomca si ho bude riešiť na svoje náklady. Poplatok za odvoz odpadu a upratovanie spoločných priestorov bude vo výške 10,- EUR bez DPH mesačne.

5./ Nájomca je povinný zaplatiť 3-mesačný depozit z nájomného do 14 dní od účinnosti zmluvy.

6./ Nájomca je povinný uhradiť fakturovanú sumu vždy do lehoty splatnosti uvedenej na faktúre a na účet prenajímateľa /vid' vyššie/ alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa. Lehota splatnosti zálohovej faktúry je 14 kalendárnych dní od vystavenia faktúry.

7./ Nájomné a služby spojené s nájomom (zálohy na elektrickú energiu, vodné a stočné, plyn) sú fakturované mesačne dopredu najneskôr do 8. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné fakturované.

8./ V prípade omeškania úhrady po lehote splatnosti bude Prenajímateľ účtovať zákonné úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

9./ Výšku nájomného je Prenajímateľ oprávnený každoročne zvýšiť v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi. Nájomné platné k 31.12. aktuálneho roka bude s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka zvýšené o mieru inflácie a doúčtované faktúrou.

10./ Prenajímateľ je oprávnený upraviť zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom, ak ich upraví dodávateľ. Táto úprava sa bude realizovať preukázateľne doručeným písomným oznámením nájomcovi.

Článok V

Prenechanie predmetu nájmu do podnájmu

1./ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu, výpožičky ani užívania tretej osobe.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Nájomcu

1./ Nájomca je oprávnený a zároveň povinný užívať predmet nájmu len v rozsahu dohodnutom v Zmluve a v súlade s účelom nájmu podľa Zmluvy.

2./ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať, a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzovania v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

3./ Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať obvyklé udržiavanie prenajatých priestorov (vymaľovanie priestorov, zasklievanie okien a iné bežné opravy).

4./ Nájomca je povinný nakladať s predmetom nájmu s náležitou starostlivosťou, udržiavať ho v dobrom a riadnom stave a vo všetkých ohľadoch spĺňať všeobecne záväzné právne predpisy, a to počas celej doby nájmu.

5./ 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.

6./ Nájomca je povinný starať sa o to, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.

7./ Nájomca je povinný nevykonať žiadne úpravy či zmeny v/na predmete nájmu, pokiaľ takéto zmeny alebo úpravy nebudú vykonané v súlade s písomným súhlasom Prenajímateľa, inak Nájomca uhradí všetky náklady na akékoľvek potrebné opravy, ďalej na odstránenie ním vykonaných zmien a na odstránenie akejkoľvek škody spôsobenej v/na predmete nájmu.

8./ Úpravy či zmeny v/na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade vydania súhlasu Prenajímateľa na investovanie do majetku PSK v správe Prenajímateľa je nutné postupovať v zmysle § 667 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ môže dať súhlas na vykonanie zmien na predmete nájmu vtedy, ak táto zmena zmluvy bola schválená zo strany PSK. 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.

9./ V prípade skončenia nájmu bude Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prenajímateľom odsúhlasené úpravy.

10./ Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické a bezpečnostné predpisy, súvisiace s jeho činnosťou v prenajatých priestoroch (v súlade s prípadnými zisteniami a nariadeniami Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a Národného inšpektorátu práce) tak, aby možné nepriaznivé účinky jeho činnosti neovplyvnili v neprípustnej miere okolie. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný strpieť a uhradiť vzniknuté škody.

11./ Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania a o akýchkoľvek zmenách v súvislosti s jeho registráciou v obchodnom registri (zmena v zapisovaných údajoch). Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

12./ Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má objekt poistený na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu Nájomcom.

13./ Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľu nad vchodom do budovy, pri vchode do areálu, prípadne na inom mieste po dohode s Prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu resp. plot.

14./ Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarmi 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 protipožiarnych smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu.

15./ Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu prenosným hasiacim prístrojom s minimálnou hmotnosťou náplne 6 kg hasiaceho prášku alebo CO₂.

16./ 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.

17./ Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady opráv za poškodenie vecí alebo náklady za zničené veci. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náhradu škody, ktorá vznikla poškodením alebo zničením vecí, spôsobených pri užívaní ním alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú.

Článok VII

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1./ Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu v zmysle Zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, a že tento stav mu nebráni riadne užívať predmet nájmu, a že predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie.

2./ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3./ Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

4./ Prenajímateľ zodpovedá za vykonanie pravidelných odborných prehliadok a revízií elektrických zariadení (rozvody, bleskozvody), plynových zariadení (plynové rozvody, plynové spotrebiče – kotly), prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov v spoločných priestoroch.

5./ Prenajímateľ má právo kontrolovať záznamy o vykonaných odborných prehliadkach a revíziách elektrických zariadení, plynových zariadení nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore.

6./ Prenajímateľ je povinný udržiavať počas celej doby prenájmu prístup k hlavnému vchodu do prenajímaných priestorov (kosiť okolitý trávnatý porast, odhŕňať sneh, ...).

Článok VIII **Skončenie nájmu**

1./ Skončenie nájmu sa riadi § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

2./ Prenajímateľ aj Nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.

3./ Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4./ Výpovednú lehotu je možné predĺžiť alebo skrátiť len písomnou dohodou Zmluvných strán.

5./ V prípade, že sa Nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 14 dní, je Prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy Nájomcovi.

6./ V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

7./ Nájomný vzťah je možné ukončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení nájmu.

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

1./ Zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmien dohodnutých v článku IV ods. 9./ a 10./) len formou písomného dodatku, ktorý sa po podpísaní Zmluvnými stranami stane neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy a je schválený Prešovským samosprávnym krajom.

2./ Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch, každá Zmluvná strana obdrží 1 (jeden) rovnopis a Prešovský samosprávny kraj obdrží 2 (dva) rovnopisy.

3./ Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

4./ Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju podpisujú.

5./ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, najskôr však dňom jeho schválenia predsedom PSK v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

6./ 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, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.

Prílohy:

1. Výpis z listu vlastníctva
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Schematický náčrt prenajatého priestoru

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 11.3.2024

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 12.3.2024

V Bardejove, dňa 15.2.2024

V Bardejove, dňa 15.2.2024

.....
Mgr. Jozef Ždiľa
nájomca

Prenajímateľ: Spojená škola, Štefánikova 64, Bardejov
Nájomca: NESTaudio s.r.o.

.....
Mgr. Viera Kissová, riaditeľka
prenajímateľ

Zmluva o nájme nebytových priestorov
Uzatvorená dňa: 15.2.2024
Strana 8 / 8