

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 01/SOŠ/2025

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Názov: **Stredná odborná škola remesiel a služieb, Okružná 761/25, Poprad**
Sídlo: Okružná 761/25, 058 01 Poprad
Správca majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK)
Štatutárny orgán: Mgr. Zuzana Presperinová, riaditeľka
IČO: 42 077 133
DIČ: 2022437131
IČ DPH: SK2022437131
Bank. spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK77 8180 0000 0070 0051 4206 – na platbu nájomného
SK40 8180 0000 0070 0051 4193- na platbu za služby

(ďalej len **prenajímateľ**)

2. Nájomca

Názov: TatraVEA, s.r.o.
Sídlo: Tomášikova 2515/3, 058 01 Poprad
Štatutárny orgán: Júlia Silvaiová, konateľka
IČO: 47452005
DIČ: 2023886491
IČ DPH: SK2023886491
Bank. spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK81 7500 0000 0040 3179 7962
Registrácia: Okresný súd Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 30127/P
Kontakt: Adrián Škrab, +421911185264

(ďalej len **nájomca**)

Úvodné ustanovenia

Zmluva sa uzatvára v súlade s § 663 a nasl. s tým súvisiacimi paragrafmi Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

ČLÁNOK 1

Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej ustanovených prenecháva prenajímateľ nájomcovi do odplatného dočasného užívania priestory uvedené v článku 2 tejto zmluvy a zaväzuje sa poskytovať mu služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené, za čo sa nájomca zaväzuje tieto od prenajímateľa prevziať, užívať ich v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu a riadne platiť nájomné a prípadné úhrady za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené vo výške a spôsobom stanoveným v zmluve.

ČLÁNOK 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku – budovy Strednej odbornej školy remesiel a služieb (ďalej len SOŠRS) na Okružnej ulici, súpisné č. 761 v Poprade. Budova sa nachádza v katastrálnom území Poprad, zapísanej na liste vlastníctva č. 4717 a postavená na parcele registra KN C č. 852/1, ktorá je vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „nehnutelnosť“).
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor - časť nehnuteľnosti- **sklad** nachádzajúci sa na prízemí SOŠRS na Okružnej ulici č. 761/25 v Poprade o rozlohe 8,25 m² podľa schematického náčrtu, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený nehnuteľnosť prenajať a že na predmete nájmu neviazu žiadne nájomné ani iné práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad predmetu nájmu znemožňujúcich alebo obmedzujúcich jeho využívanie nájomcom v súlade s touto zmluvou.
5. Nájomca preberá predmet nájmu bez vybavenia.

ČLÁNOK 3

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu nájomcom na účely súvisiace s výkonom jeho podnikateľských činností uvedených vo výpise z obchodného registra, a to ako skladové priestory.
2. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa sa považuje za hrubé porušenie zmluvy a je dôvodom k jej vypovedaniu.

ČLÁNOK 4

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú a to od 1.2.2025 do 31.01.2026.**
2. Nájomný vzťah k predmetu nájmu sa môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán v súlade s platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a v prípade porušenia podmienok tejto zmluvy,

- c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to bez udania dôvodu.
3. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V oznámení o odstúpení musí byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
 4. Výpovedná lehota v prípade podľa článku 4 bod 2. písm. c) je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 5. Nájomný vzťah k predmetu nájmu rovnako zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
 - c) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
 6. Aj po ukončení tejto zmluvy zostávajú v platnosti a účinnosti ustanovenia týkajúce sa práv a povinností strán v súvislosti s ukončením nájmu a tejto zmluvy.

ČLÁNOK 5

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Minimálne nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v platnom znení a nájomné ku dňu podpisu tejto zmluvy je v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej prenajímateľom. Ku dňu podpisu tejto zmluvy je dohodnuté nasledovne:

Nájomné za predmet nájmu:

Skladové priestory	8,25 m ² x 50,00 €	412,50 €/ rok
nájomné spolu za rok		412,50 € / rok
nájomné za štvrt'rok		103,13 € / štvrt'rok
Platby za nájom sú vyčíslené s DPH.		

2. Nájomné je splatné štvrt'ročne vopred, k 30. dňu v mesiaci, ktorý predchádza štvrt'roku, za ktorý je nájomné fakturované, bezhotovostným prevodom na základe faktúr vystavených prenajímateľom a to:
 - platby za nájom na č. účtu: **SK7781800000007000514206**
 - platby za služby na č. účtu: **SK4081800000007000514193.**
3. V prípade omeškania nájomcu súhradou platieb nájomného je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka – t. j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením, ak si prenajímateľ úrok uplatní.
4. Ak doba nájmu začne plynúť alebo bude ukončená v priebehu kalendárneho štvrt'roka, výška nájomného bude fakturovaná pomerne podľa skutočnej doby nájmu. Po ukončení nájmu hradí nájomca nájomné do doby, kým vyprázdnené priestory protokolárne neodovzdá prenajímateľovi.
5. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, na ktoré nájomca už uhradil nájomné,

prenajímateľ je povinný vrátiť pomernú časť nájomného uhradeného nájomcom.

ČLÁNOK 6

Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Úhrada za služby (elektrická energia, teplo, voda a ostatné) sa stanovuje zálohovo vopred na kalendárny štvrt'rok, na základe vystavenej faktúry prenájomcom vo výške:

- elektrická energia	83,41
- vykurovanie a ohrev teplej vody	186,70
- vodné a stočné	11,30
Spolu za rok	281,41 €
Spolu za štvrt'rok	70,35 €

Platby sú vyčíslené s DPH.

2. Prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované služby, na základe ktorého dôjde medzi zmluvnými stranami k vyrovnaniu nedoplatkov alebo preplatiek.
3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenájomcom úrok z omeškania vo výške podľa § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda SR svojim nariadením, ak si prenájomcom úrok uplatní.

ČLÁNOK 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné v plnom rozsahu a bezvýhradne plniť povinnosti vyplývajúce im z príslušných právnych predpisov, ako aj v zmysle obvyklých zvyklostí, a to tak, aby zmluvný vzťah nerušene trval po celú dohodnutú dobu.
2. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:
- počas celej doby trvania nájmu využívať predmet nájmu len na účel stanovený v tejto zmluve,
 - predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda, ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah,
 - vykonávať činnosť podľa tejto zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi,
 - zdržať sa vykonávania nepovolených zmien predmetu nájmu, ako aj prenechania predmetu nájmu do podnájmu alebo výpožičky inému subjektu,
 - udržiavať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, so zohľadnením obvyklého opotrebenia,
 - nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu, stavebné úpravy, resp. iné investície nad rámec bežnej údržby je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, formou dodatku k zmluve,
 - nájomca dodržiava zásady hygieny a zodpovedá za dodržiavanie čistoty predmetu nájmu i areálu školy, náklady na upratovanie a dezinfekciu prenajatých priestorov si nájomca hradí z vlastných zdrojov,
 - nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcu potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá nesplnením predmetnej povinnosti vznikla,
 - po skončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nehnuteľný majetok v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu,
 - nájomca je povinný pri ukončení nájmu dať priestory do pôvodného stavu, ak to bude prenájomca vyžadovať.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje predovšetkým:
 - predmet nájmu odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom k zmluvne dohodnutému užívaniu a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - zabezpečiť nájomcovi počas celej doby trvania zmluvy, neobmedzený prístup do predmetu nájmu.
4. Za ochranu pred požiarmi v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. a za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zák. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v plnej miere zodpovedá nájomca. Zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v súvislosti s plnením účelu nájmu aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu a v príslušných priestoroch, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenájomiteľovi za všetky škody, ktoré prenájomiteľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenájomiteľovi uložené.
5. 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 prenájomiteľa.
6. Nájomca je povinný informovať prenájomiteľa 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).
7. Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky z dôvodu nutnej údržby, opráv a pod. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenájomiteľ 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 škody (strát) a prenájomiteľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zabezpečovaní bežného styku medzi zmluvnými stranami bude nájomcu vo veciach zmluvných aj technických zastupovať Adrián Škrab, +421911185264 email: a.kontakt@sos-pp.psk.sk vo veciach zmluvných bude Ing. Veronika Lalíková, tel.: +421907799241, email: ekonom@sos-pp.psk.sk, vo veciach technických Mgr. Zuzana Presperinová, tel.: +421527721876, email: riaditel@sos-pp.psk.sk.

ČLÁNOK 8

Vyhlasenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany podpisom pod touto zmluvou bezvýhradne potvrdzujú, že v celom rozsahu a bezo zvyšku prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre nevyplyvajúce z ustanovení tejto zmluvy a zaväzujú sa ich plniť riadne a včas.
2. Zmluvné strany, každá samostatne, vyhlasujú a zodpovedajú, že podmienky stanovené touto zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je táto strana viazaná, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným.
3. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
4. Písomnosti, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručenie 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.

ČLÁNOK 9

Zmeny a dodatky

1. Táto zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami. Na základe dohody, zmluvné strany dávajú predchádzajúci súhlas so zmenou tejto zmluvy, pre prípad zmeny právnych predpisov bezprostredne súvisiacich s právami a povinnosťami ňou ustanovenými tak, aby ustanovenia tejto zmluvy boli v súlade s novelizovanou, resp. novou právnou úpravou. V uvedenom prípade sa nevyžaduje dodatok v písomnej forme. Ustanovenia zmluvy, ktoré budú v rozpore s platnou právnou úpravou, strácajú platnosť okamihom nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného právneho predpisu, pričom práva a povinnosti zmluvných strán v tej časti neplatné sa spravujú platnou právnou úpravou, ktorá je najbližšia účelu tejto zmluvy.

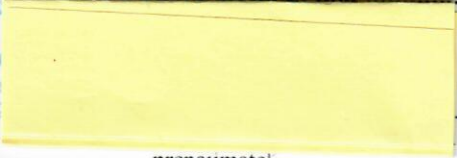
ČLÁNOK 10

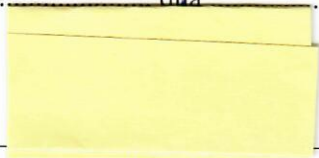
Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál. Každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Pokiaľ v tejto zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení a Obchodného zákonníka v platnom znení a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne

podpisujú, čím zmluva nadobúda platnosť.

4. Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle čl. 4 bod 1. najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.

STR V POPRADĚ dňa 31.1.2025
O
Te
DIČ: 
prenajímateľ
Mgr. Zuzana Presperinová, riaditeľka SOŠRS

V POPRADĚ dňa 31.1.2025

nájomca
Júlia Silvaiová, konateľka

Prílohy: Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 4717
Príloha č. 2 - Kópia katastrálnej mapy
Príloha č. 3 - Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR dňa: 31.1.2025

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 1.2.2025

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 706 Poprad
Obec : 523381 POPRAD
Katastrálne územie : 848174 Poprad

Dátum vyhotovenia : 31.01.2025
Čas vyhotovenia : 10:47
Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4717

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 5

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
852/1	3340	zastavaná plocha a nádvorie	16	801	1	1	0
853	623	ostatná plocha	29	801	1	1	0
854	408	ostatná plocha	29	801	1	1	0
855	347	ostatná plocha	29	801	1	1	0
1214	3375	zastavaná plocha a nádvorie	16	801	1	1	0

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód spôsobu využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

801 Iná ochrana

Kód spoločnej nehnuteľnosti

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

Stavby

Počet stavieb: 5

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
0	1214	11	učebne OU		1
0	1214	11	ihrisko pre OU		1
0	852/1	18	kotolňa		1
761	852/1	11	Stredná odborná škola remesiel a služieb		1

Bez zápisu

Iné údaje

Rozhodnutie Obvodného banského úradu v Spišskej Novej Vsi číslo 574-1916/2018 zo dňa 2.10.2018 v znení rozhodnutia Hlavného banského úradu Banská Štiavnica číslo 126-122/2019 zo dňa 5.2.2019, nadobudlo právoplatnosť dňa 7.2.2019 o určení chráneného územia "Poprad" - evidenčné číslo 2/e-CHÚ podľa ust. §17 ods.1 zákona č.44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon). Ochrana sa vzťahuje na prírodné horninové štruktúry vhodné na priemyselné využívanie geotermálnej energie v bezprostrednom okolí geotermálneho vrtu PP-1, pričom nositeľom geotermálnej energie je termálna voda (kód druhu chránenej skutočnosti 801 - iná ochrana) - R 392/2019 - číslo zmeny 4846/19

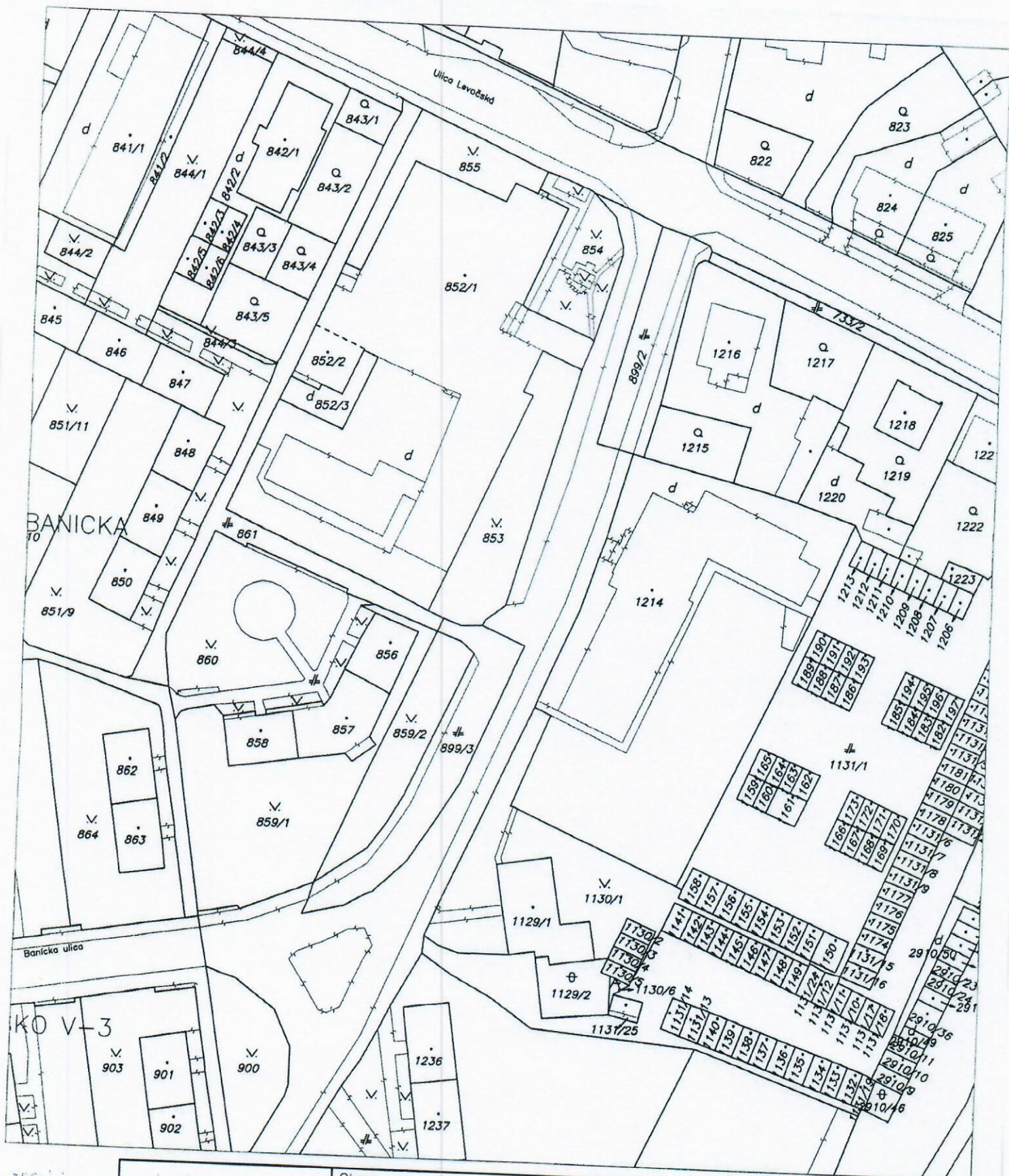
ČASŤ C: Ľarchy

K pozemku,
k stavbe, k
vlastníkovi

Znenie ľarchy

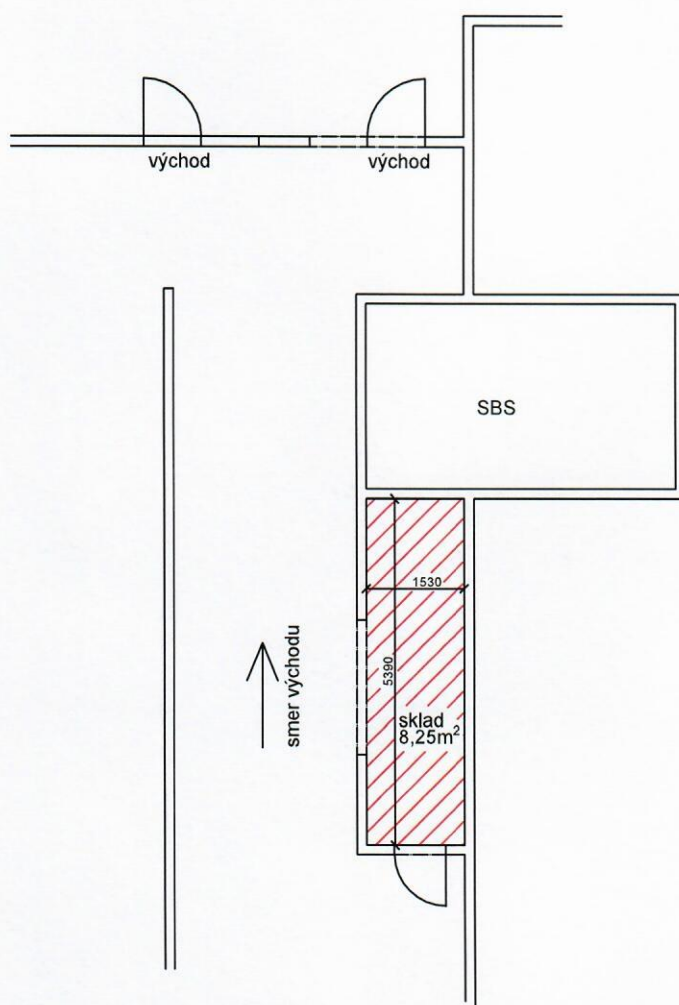
Na parc. KN-C 852/1, 854: Vecné bremeno v zmysle § 10 ods. 1) až 5) zák. NR SR č. 656/2004 Z.z. v prospech Východoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36599361 spočívajúce v práve vstupu na pozemok za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv energetických zariadení v rozsahu vymedzenom v GP 313/2008 podľa Z 1980/10; GP 9/14, Z 5901/14

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY



Okresný úrad Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor katastrálny odbor	Okres Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor Číslo zápisu K1- /2017	Obec POPRAD Vektorová mapa	Kat. územie POPRAD Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu:			
Vyhotovil Dňa 28.04.2017	Meno Ing. Šlesariková	Pečiatka a podpis	

schématický náčrt prízemia soš remesiel a služieb



RIEŠENÁ ČASŤ POSCHODIA