

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi

prenajímateľ:

Stredná priemyselná škola
Sovietskych hrdinov 369/24
089 01 Svidník (ďalej len SPŠ Svidník)
Štatutárny orgán: Mgr. Pavel Olejár, riaditeľ školy
IČO: 00520225
DIČ: 2020785173, nie je platca DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK 06 8180 0000 0070 0051 3641
SK 06 8180 0000 0070 0051 3676

a

nájomca:

Bc. Eva Saxová
Nový riadok 371/56
091 01 Stropkov
IČO: 52290042
DIČ: 1125357420
Zapísaná v Živnostenskom registri č. 770-6958, Okresný úrad Stropkov
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: SK22 0200 0000 0031 5754 3357

I.

Predmet a účel nájmu

1/ Prenajímateľ je správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja v Prešove (ďalej PSK), ktorý je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Klubu mladých, Sov. hrdinov 455, 089 01 Svidník - objektu so súpisným číslom 455 na parcele KN C 645/3, zapísaného na LV č. 1480 v katastrálnom území Svidník a je oprávnený v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení uzatvoriť túto nájomnú zmluvu.

2/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu (nájomné) do nájmu nebytový priestor v suteréne nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku o výmere 108 m² (ďalej len predmet nájmu) na účely zriadenia posilňovne. Ide o nebytové priestory so spoločným vchodom, tvoriace časť priestoru uvedenej budovy. Schematický náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu k tejto zmluve.

Predmetom nájmu nie je žiadny hnuťelný majetok

3/ Posilňovňa bude slúžiť verejnosti a v čase hodín telesnej výchovy a záujmovej krúžkovej činnosti aj žiakom a zamestnancom SPŠ Svidník.

4/ Nájomca má právo spoločne s prenajímateľom používať prístupovú cestu k objektu a sociálne miestnosti, ktoré bude pravidelne udržiavať.

5/ Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel a budú mu zápisnične odovzdané, sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

II. Doba nájmu

1/ Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr od 01. 06. 2019.

III. Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia

1/ Zmluvné strany sa dohodli na výške úhrady za užívanie prenajatých nebytových priestorov a zariadení tak, ako je uvedené v čl. I tejto zmluvy takto:

Výmera	nájomné	nájomné za mesiac	nájomné spolu
108 m ²	11,20/ m ² /rok	100,80 EUR	1 209,60 EUR/rok

Výška nájomného bola stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade s § 9a ods. 9 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 Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného.

2/ Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa pre násobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Úprava platieb nájomného o mieru inflácie bude realizovaná písomným oznámením prenajímateľa s účinnosťou od 01. januára kalendárneho roka.

3/ Platby za služby spojené s nájmom sa budú realizovať na základe vyúčtovania skutočných prevádzkových nákladov. Zmluvné strany sa dohodli, že spotreba elektrickej energie, vody a tepla za daný mesiac bude fakturovaná najneskôr do 10. dňa nasledujúceho mesiaca a splatná v lehote 15 dní odo dňa vystavenia faktúry. Priamu spotrebu el. energie, tepla a vody si bude nájomca platiť samostatne podľa skutočnej spotreby, ktorá sa odpočíta zo samostatných meracích zariadení umiestnených v budove Klubu mladých. Prenajímané priestory využívajú zmluvné strany spoločne a po dohode sa nájomca zaviazal platiť 90% celkovej spotreby el. energie, 90% celkovej spotreby vody /vodné, stočné, TUV, zrážková voda/ a 60% celkovej spotreby tepla. Nájomca hradí alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti a poistenia majetku.

4/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za daný mesiac bude fakturované mesačne vopred najneskôr do 10. dňa mesiaca predchádzajúceho danému mesiacu a splatné v lehote 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.

5/ Číslo účtov, na ktoré bude nájomca poukazovať platby:

a/ za nájomné na príjmový účet školy: SK06 8180 0000 0070 0051 3676,

b/ energie na výdavkový účet školy: SK06 8180 0000 0070 0051 3641.

Skutočnosť, že sa nájomca oneskorí s úhradami platieb o viac ako 30 dní, sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy.

6/ V prípade omeškania platieb je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel nájmu uvedený v čl. I.

2/ Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady upratovanie a bežnú údržbu.

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.

3/ Nájomca sa zaväzuje dodržiavať vnútorný poriadok vydaný prenajímateľom, protipožiarne predpisy, poplachové a evakuačné smernice SPŠ a umožniť vstup do nebytových priestorov prenajímateľovi pri kontrole uvedených smerníc a kontrolným orgánom.

4/ Nájomca sa zaväzuje dodržiavať poriadok v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.

5/ Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s udržiavaním priestorov podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu/vrátane poškodenia a rozbitia okien/ a jeho vnútornom vybavení. Zodpovedá aj za škody, ktoré by prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v prenajatých priestoroch.

Preberá za nich plnú hmotnú zodpovednosť. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojich vnesených vecí, napr. zariadenia a pod., príp. poistiť zariadenie proti krádeži a živeľnej udalosti, ako aj dohodnúť poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou.

6/ Nájomca nemôže prenajať prenajaté priestory ani ich časť tretej osobe.

7/ Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz odpadu.

8/ Nájomca je povinný poskytnúť na vykonanie opráv súčinnosť pri umožnení vstupu do prenajatých priestorov.

9/ Nájomca má právo vykonať v prenajatých priestoroch úpravy zodpovedajúce BOZP jeho zamestnancov.

10/ Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch.

11/ V čase využívania prenajatých priestorov žiakmi SPŠ majú hmotnú zodpovednosť za náradie učiteľa TEV a vedúci krúžkov.

12/ Prenajímateľ je povinný zabezpečiť plynulú a bezporuchovú dodávku el. energie, vody, tepla do prenajatých priestorov.

13/ Prenajímateľ plánované odstávky el. energie, vody a tepla oznámi nájomcovi min. mesiac pred ich začiatkom. Nájomca ich bude rešpektovať.

14/ Prenajímateľ zodpovedá za škody a zaplatí ich, ak vzniknú v spoločných priestoroch budovy, na vonkajšej strane budovy v dôsledku činnosti a konania jeho alebo tretích osôb.

15/ 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.

16/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

V.

Skončenie nájmu

1/ Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

a/ písomnou dohodou zmluvných strán,

b/ výpoveďou bez udania dôvodu podľa §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,

c/ odstúpením od zmluvy v súlade s § 679 Občianskeho zákonníka a odstúpením od zmluvy o nájme za podstatné porušenie tejto zmluvy, účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú nasledujúcim dňom po dni doručenia odstúpenia od zmluvy .

2/ Nájomca je povinný zápisnične odovzdať predmet nájmu do 3 prac. dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi. Dňom odovzdania priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenia alebo stratu zariadenia z prenajatých a spoločných priestorov.

3/ V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na prípadne obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené konaním nájomcu alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú sa nájomca zaväzuje zaplatiť v plnom rozsahu.

VI.

Ostatné dojednania

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory podľa čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na ich užívanie.

2/ Prenajímateľ je si vyhradzuje právo kontroly prenajatých priestorov podľa čl. I tejto zmluvy.

3/ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory podľa čl. I tejto zmluvy za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

4/ Zmluvné strany sa dohodli, na fikcii doručenia zásielok týkajúcich sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručenie do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako neprevzatá nájomcom. Obdobne to platí aj pri doručovaní zásielok prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre zmluvné strany sú adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že bez zbytočného odkladu oznámia akékoľvek zmeny týkajúce sa obchodného mena, právnej formy, sídla firmy, predmetu činnosti, čísla bankových účtov, prípadne iných údajov, ktoré by mohli mať vplyv na predmetný nájom.

VII.

Záverečné ustanovenia

1/ Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomného dodatku, ktorý sa po podpísaní zmluvnými stranami stane neoddeliteľnou súčasťou zmluvy a je schvaľovaný Prešovským samosprávnym krajom v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

2/ Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.

3/ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

4/ Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

5/ Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise, dva rovnopisy sú určené pre potreby Prešovského samosprávneho kraja.

Prílohy:

1. Výpis z listu vlastníctva
2. Schematický náčrt

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa:31.05.2019.....

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa:01.06.2019.....

Vo Svidníku, dňa17.05.2019.....

Vo Svidníku, dňa17.05.2019.....



Bc. Eva Saxová
nájomca



Mgr. Pavel Olejár, riaditeľ
prenajímateľ