

Zmluva

**o nájme nebytových priestorov č. 4/2021
uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)**

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

**Stredná odborná škola ekonomiky, hotelierstva a služieb Jána Andraščíka,
Pod Vinbargom 3, 085 01 Bardejov**

Štatutárny orgán: Ing. Helena Ferková, riaditeľka školy

IČO: 36155993

DIČ: 2021364598

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN : SK62 8180 0000 0070 0051 7968

Príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja
zriadená zriaďovacou listinou č. OŠaTK-2002/5-1 z 1. júla 2002 v znení neskorších
dodatkov.

Nie je platca DPH.

ďalej len „prenajímateľ“

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno: BuGra spol. s r.o.

Sídlo: Duklianska 34, 085 01 Bardejov

Zastúpená: Jánom Bučkom, konateľom

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

IBAN: SK46 0900 0000 0004 5230 0960

IČO: 36754358

DIČ: 2022345017

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č.: 18418/P

ďalej len „nájomca“

Čl. 1

Predmet zmluvy a účel nájmu

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „PSK“) 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. Prenajímateľ v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte **Strednej odbornej školy ekonomiky, hotelierstva a služieb Jána Andraščíka** na ulici 29. augusta č. 4 v Bardejove, so

súp. č. 872, na parcele registra KNC č. 215/2, zapísanom Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 11526 v katastrálnom území Bardejov.

Prenajímané priestory sú **na prízemí budovy**. Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani DHIM.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové a ostatné spoločné priestory takto:

Priestor:	plocha v m ²
Kancelária č. 23	19,14 m ²
Kancelária č. 24	12,74 m ²
Sklad č. 30	8,73 m ²
Ostatné spoločné priestory: (chodba, soc. zariadenia)	12,22 m ²

3. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory využívať na účely ako kancelárske priestory a sklady.

Článok II **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy**.

Článok III **Skončenie nájmu**

1. Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu písomne vypovedať v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to aj bez udania dôvodu.
2. Ukončiť zmluvu možno tiež písomnou dohodou oboch zmluvných strán o ukončení nájmu alebo odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou alebo v prípade podstatného porušenia podmienok tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú odo dňa preukázateľného doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.
3. Výpovedná lehota je v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV **Nájomné, platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov**

1. 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 výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. **Nájomné** za priestory uvedené v čl. I je ku dňu podpisu tejto zmluvy dohodnuté takto:

- za 1 m² kancelárií 35,- €/m²/rok (*tridsaťpäť eur*)
- za 1 m² sklad 22,- €/m²/rok (*dvadsaťdva eur*)
- za 1 m² spoločných priestorov 20.-€/m²/rok (*dvadsať eur*)

Nájomné celkom za jeden rok činí 1.552,26 € ročne (*jedentisícpäťstopäťdesiatdva eur, dvadsaťšesť centov*), t. j. 129,36 € mesačne (*jedenstodvadsaťdeväť eur, tridsaťšesť centov*).

- 2. Platba za režijné náklady** – energie a dodávané služby spojené s nájmom a ostatné náklady je stanovená na základe skutočnosti a činí **ročne 1.762,44 €** (*slovom jedentisícšesťdesiatdva eur štyridsaťštyri centov.*).

Popis položky	Za m ² /mesiac	Za 52,83 m ² /mesiac	Za 52,83 m ² /rok
- elektrická energia	0,24 €	12,68 €	152,16 €
- vodné, stočné, zrážková voda	0,13 €	6,87 €	82,44 €
- teplo /vykurovanie/, teplá voda	0,97 €	51,25 €	615,00 €
- mzdové náklady /upratovanie, údržba/	0,60 €	31,70 €	380,40 €
- daň, poisťné, režijné náklady, služby	0,84 €	44,37 €	532,44 €
Spolu :	2,78 €	146,87 €	1.762,44 €

3. Mesačné režijné náklady a nájomné :

- režijné náklady 146,87 € (*jedenstoštyridsaťšesť eur, osemdesiatšesť centov*)
- nájomné 129,36 € (*jedenstodvadsaťdeväť eur, tridsaťšesť centov*)

SPOLU : 276,23 € (*dvestosedemdesiatšesť eur, dvadsaťtri centov*)

Nájomné a režijné náklady ročne (1.552,26+1.762,44) sú vo výške 3.314,70 €
(*Tritisícristoštrnásť eur, sedemdesiat centov*).

Prenajímateľ nie je platcom DPH.

4. Nájomcovi z prenájmu vzniká povinnosť 3-mesačného **depozitu** nájomného (t.j. 129,36x3) vo výške 388,08 € (*tristoosemdesiatosem eur, osem centov*) a uhradiť ho do 14 dní od účinnosti zmluvy, v prípade že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel a to na:

- a) Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu
- b) Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a/alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenajímateľa vzniknutých počas trvania nájmu.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 15 dní od protokolárneho odovzdania predmetu nájmu na účet nájomcu uvedený v Zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Článok V

Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a platby za energie a služby spojené s nájmom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici SK62 8180 0000 0070 0051 7968.
2. Platby budú fakturované mesačne dopredu k 15. dňu v mesiaci na základe faktúry splatnej do 14. dní odo dňa vystavenia.
3. V prípade omeškania s úhradou platieb v súvislosti s touto zmluvou je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej príslušným právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania - v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením. Pre doručenie platí odsek 4.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy. Doručuje sa na adresu nájomcu: BuGra spol. s r. o., Duklianska 34, 085 01 Bardejov.
5. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej inflácie jednostranne na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, a to jedenkrát ročne. Výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť si BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. .
6. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi bude dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vyhotovený Odovzdávací protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.
7. Všetky opravy, údržbu, zhodnotenia, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhodnotenia, opráv a údržby predmetu nájmu.

8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.
9. 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.
10. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (schody, schodištia, sociálne priestory) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
11. Prenajímateľ zabezpečí upratovanie spoločných priestorov, prenajímané priestory kancelárií a odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje na svoje náklady a vo vlastnej rézii.
12. 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. Dezinfekciu v prenajatých priestoroch zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.
13. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie.
14. Nájomca sa zaväzuje k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, jeho zamestnancov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatom priestore so súhlasom nájomcu.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
16. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.
17. 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.
18. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
19. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
20. Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľku nad vchodom do budovy, pri vchode do areálu, prípadne na inom mieste po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia.
21. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NR SR 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) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarnych smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu.
22. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona o odpadoch v platnom znení, zákona o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia povinností uvedených v tejto zmluve zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:
Príloha č. 1 – Schematický náčrt predmetu nájmu
Príloha č. 2 – List vlastníctva
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie dohodnutej v čl.VI ods.3) len formou písomného a očíslovaného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami. Dodatky k zmluve podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení, dve vyhotovenia obdrží Prešovský samosprávny kraj - vlastník majetku a zriaďovateľ prenajímateľa.
4. 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.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Bardejov
Za prenajímateľa:

Bardejov
Za nájomcu:

.....
Ing. Helena Ferková
riaditeľka školy

.....
Ján Bučko, konateľ

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa :
Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa