

Zmluva o nájme

č. SI/02/2018

uzavretá podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení (ďalej len „**Zásady hospodárenia**“)

Čl. I

Zmluvné strany

Vlastník: **Prešovský samosprávny kraj**
(ďalej len "PSK")
Sídlo: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
IČO: 37870475
Štatutárny zástupca: PaedDr. Milan Majerský, PhD., predseda
(ďalej len "vlastník")

Prenajímateľ: **Stredná priemyselná škola technická, Komenského 5, Bardejov**
(ďalej len „SPŠT“)
Sídlo: Komenského 5, 085 42 Bardejov
IČO: 00161705
DIČ: 2020508820
Štatutárny zástupca: Ing. Jaroslav Bujda, riaditeľ SPŠT
IBAN SK57 8180 0000 0070 0051 3887 – príjmový účet
IBAN SK79 8180 0000 0070 0051 3879 – výdavkový účet
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Gréckokatolícke arcibiskupstvo Prešov**
Sídlo: Hlavná 1, P.O. Box 135, 081 35 Prešov
IČO: 00179205
DIČ: 2021283176
Štatutárny zástupca: Mons. Ján Babjak SJ, prešovský arcibiskup metropolita
IBAN: SK63 0900 0000 0000 9629 3388
(ďalej len „nájomca“)

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. Prenajímateľ je na základe LV č. 2579 správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej aj ako PSK).
2. Predmetom nájmu je dočasne prebytočný nehnuteľný majetok – nebytové priestory - časť I. poschodia Školského internátu v objekte súp. č. 518, zapísaného na LV 2579, k. ú. Bardejov na pozemku registra KN C parcelné číslo 1154 a to nebytové priestory o celkovej výmere 310,00 m², schodište pre bezbariérový prístup - alikvotná časť

5,04 m² a časť pozemku registra KN C parcelné číslo 1154, zapísaného na LV 2579, k. ú. Bardejov o výmere 150 m², ktorý dáva prenajímateľ do nájmu nájomcovi. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.

Predmet nájmu	Výmera v m ²	Cena v €/m ² /rok	Výška nájmu v €/ ročne
1. Vstupná šatňa pre deti č. 1, 2	32,05	14,15	453,51
2. Šatňa pre zamestnancov	7,16	14,15	101,31
3. WC personál, WC kuchárka	4,36	14,15	61,69
4. Sklad	12,48	14,15	176,59
5. Kancelária	17,13	22,21	380,46
6. WC + Umyváreň detí č. 1, 2	13,86	14,15	196,12
7. Herňa č. 1, 2	135,74	10,62	1441,56
8. Spálňa č. 1, 2	73,96	10,62	785,46
9. Ekonomat	1,70	14,15	24,06
10. Výdajná jedáleň	11,56	14,15	163,57
11. Schodisko	5,04	14,15	71,32
<u>12. Pozemok</u>	<u>150,00</u>	<u>0,66</u>	<u>99,00</u>
Spolu:	465,04		3954,65 €/ročne

3. Predmet nájmu bude využitý na zabezpečenie výchovy a vzdelávania detí predškolského veku, v nebytových priestoroch bude zriadená a prevádzkovaná materská škola a výdajná školská jedáleň, pozemok bude slúžiť ako detské ihrisko.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi poskytovať, príp. zabezpečiť nevyhnutné služby spojené s užívaním nebytových priestorov t. j. dodávku tepla, dodávku elektrickej energie, dodávku vody a odvádzanie odpadovej vody, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, elektrovizie a odvoz komunálneho odpadu.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára od 15.12.2018 na dobu neurčitú.
2. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy sa skončí:
 - a/ uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b/ dohodou zmluvných strán,
 - c/ výpoveďou,
 - d/ odstúpením od zmluvy.
3. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami oboch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom účinnosti tejto dohody.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu z akéhokoľvek dôvodu, alebo môže zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu avšak najskôr po uplynutí 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu z akéhokoľvek dôvodu, alebo môže zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu.

6. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
7. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
8. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade hrubého porušenia ustanovení tejto zmluvy, pričom za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy sa považuje najmä nezaplatenie splatného nájomného zo strany nájomcu aj napriek písomnej výzve prenajímateľa a užívanie predmetu nájmu v rozpore s účelom na aký bol predmet nájmu nájomcovi poskytnutý.
9. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade neplnenia povinností Prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy.

Čl. IV

Výška nájomného, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného je určená v zmysle § 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.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. II tejto zmluvy odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uhrádzať nájomné, ktoré ku dňu podpisu tejto zmluvy je vo výške:
 - **ročne** za celú užívanú plochu **vo výške 3954,65 €**
(slovom: Tritisícdeväťstopäťdesiatštyri eur a šesťdesiatpäť centov)
 - **mesačne** za celú užívanú plochu /3954,65 € : 12/ **vo výške 329,55 €**
(slovom: Tristodvadsaťdeväť eur a päťdesiatpäť centov)
3. Nájomca bude uhrádzať prevodným príkazom mesačné nájomné vopred a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na príjmový účet IBAN SK57 8180 0000 0070 0051 3887, KS: 0308, VS: číslo faktúry, so splatnosťou 14 dní.
4. Výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený každoročne zvýšiť v súlade s platnými Zásadami hospodárenia 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. Zmena výšky nájomného bude realizovaná formou písomného oznámenia, nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné akceptovať.
5. V prípade omeškania platby nájomného je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V

Úhrada za služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov t. j. teplo, elektrickú energiu, vodné, stočné, zrážkové vody, elektrorevízie, daň z nehnuteľnosti a odvoz komunálneho odpadu, ktoré budú účtované podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche vo výške ako je uvedené v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov prevodným príkazom na výdavkový účet prenajímateľa IBAN SK79 8180 0000 0070 0051 3879, KS: 0308, VS: číslo faktúry, na základe vystavenej faktúry prenajímateľom so splatnosťou 14 dní.
3. Upratovanie prenajatých priestorov a telefónne spojenie si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne na základe indexu rastu cien alebo reálnej kalkulácie, alebo v prípade zmeny užívanej plochy na základe preberacieho protokolu alebo zmeny počtu osôb upravovať výšku platieb za režijné náklady formou aktualizácie Prílohy č. 1 k tejto zmluve, preukázateľne doručenej nájomcovi.
5. V prípade omeškania s úhradou platby za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec dohodnutým spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
2. Prenajímateľ:
 - a) na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov odovdáva predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu účinnosti tejto zmluvy. Zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v čl. II tejto zmluvy, po prevedených stavebných úpravách, ktoré vykoná na vlastné náklady nájomca, čo prehlasuje aj nájomca. Investícia do úprav nehnuteľného majetku môže byť vykonaná len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, na náklady nájomcu. Projektovú dokumentáciu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie pred začatím realizácie prác resp. pred podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia. Nájomca nebude požadovať od prenajímateľa žiadnu finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhodnotenia, opráv a údržby predmetu nájmu. V prípade skončenia nájmu dá nájomca prenajaté priestory do pôvodného stavu na svoje vlastné náklady ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 - b) je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť a zabezpečiť nájomcovi a ním povereným tretím osobám prístup k predmetu nájmu aj mimo prevádzkového času a v dňoch pracovného pokoja. V takom prípade za vstup a odchod z budovy bude

zodpovedať nájomca, prípadne ním poverené osoby, ktoré budú mať kľúče od hlavného vchodu do budovy.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.
4. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť na svoje náklady poistenie prenajatého majetku, svojich vnesených vecí, napr. tovaru, zariadenia a pod., príp. poistiť tovar a zariadenie proti krádeži a živelnej udalosti, ako aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný:
 - a) prenajaté priestory počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy /napr. zák. č. 314/2001 Z.z./ s týmito oboznámiť aj svojich zamestnancov a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami, ktorí sa budú v predmete nájmu nachádzať,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním t.j. zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu,
 - c) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý,
 - d) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi všetky škody, havárie, poruchy iné mimoriadne udalosti, ktoré by mohli spôsobiť závažnú škodu na predmete nájmu,
 - e) na vlastné náklady znášať všetky sankcie zo strany odborného dozoru a pod. ak vznikli porušením jeho povinností,
 - f) umožniť prenajímateľovi vstup na strechu Školskej jedálne cez prenajaté priestory za účelom odhrnutia snehu zo strechy Školskej jedálne a panelov elektrovoltaiky.
7. Nájomca je so stavom predmetu nájmu oboznámený prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie a v takom stave ho preberie do nájmu. Pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom príp. jeho časti bude spísaný odovzdávací protokol.
8. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním.
9. Nájomca odovzdá po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami – úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Uvedenie do pôvodného stavu sa nevyžaduje, ak ide o úpravy vykonané v súlade s touto zmluvou. Pri svojvoľne vykonaných úpravách je nájomca povinný tieto uviesť na svoje náklady a ťarchu do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
10. V prípade ak bude potrebné, je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady pri stavebných úpravách na predmete nájmu povolenie príslušných úradov, resp. splniť si ohlasovaciu povinnosť v súlade platnými právnymi predpismi. Nájomca je povinný dodržiavať pri vykonávaní stavebných prác a úprav na predmete nájmu všeobecne záväzne právne predpisy.
11. V prípade, ak dôjde pri stavebných úpravách alebo zmenách predmetu nájmu k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, sa zmluvné strany dohodli, že technické

zhodnotenie predmetu nájmu bude oprávnený daňovo odpisovať nájomca, a to v súlade s platnými právnymi predpismi. Nájomca nebude požadovať od prenajímateľa žiadnu finančnú ani inú kompenzáciu ním vložených do zhodnotenia a údržby predmetu nájmu. Investícia sa stáva po skončení nájmu bezodplatne majetkom PSK. Investíciou sa na účely tejto zmluvy rozumejú náklady vynaložené nájomcom na technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu v súlade s § 29 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

Čl. VII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny o údajoch týkajúcich sa jeho identifikácie, t.j. zmeny sídla, bankového spojenia, obchodného názvu a pod., ako aj údajov ovplyvňujúcich výšku nájmu alebo prevádzkových nákladov a to do 5 dní od uskutočnenia zmeny.
2. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a vyhlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito.
3. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme a podpísané štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
4. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a dva prenajímateľ, dve vyhotovenia sú určené pre potreby Úradu PSK.
7. Táto zmluva je platná dňom podpisu a účinná nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
8. Obe zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bardejove dňa 10.12.2018

V Prešove dňa 10.12.2018

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Jaroslav Bujda
riaditeľ školy

.....
Mons. Ján Babjak SJ
prešovský arcibiskup metropolita

Súčasťou zmluvy :

Príloha č. 1 – Mesačný rozpis úhrad za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Príloha č. 2 – Kópia výpisu z listu vlastníctva

Príloha č. 3 – Kópia katastrálnej mapy

Príloha č. 4 – Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená dňa :

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa :

**Mesačný rozpis úhrad za energie a služby
spojené s užívaním predmetu nájmu**

Výpočet :

Teplo: Celkové náklady za rok 2017 = 16923 € : celk. výmera 3315 m² = 5,10 €/m²/rok : 12 mes. = 0,43€/m²/mes. x prenajatá výmera 208,9 m² = **89,83 €/mes.**

Vodné, stočné: Na základe vyhlášky 397/2003 Z.z.
26 osôb x 7,3 m³ = 189,80 m³ : 12 mes. = 15,82 m³ /mes. x cena 2,79 € = **44,14 €/mes.**

Zrážkové vody: Celkové náklady za rok 2017 = 588 € : 3315 m² = 0,18 €/m²/rok : 12 mes. = 0,015€/mes. x 208,9 m² = **3,13 €/mes.**

Elektrina: Celk. náklady za rok 2017 = 7 342,70 € : 3315 m² = 2,21 €/m²/rok : 12 mes. = 0,18 €/mes. x 208,9 m² = **37,60 €/mes.**

Odpad: Celkový náklad na rok 2017 = 1084,16 € : 3315 m² = 0,327 €/m²/rok : 12 mes. = 0,027 x 208,9 m² = **5,64 €/mes.**

Daň z nehnuteľnosti: Celková daň za rok 2017 = 463 € : 1656 = 0,28 €/m²/rok : 12 mes. = 0,023 x celková prenajatá plocha 208,9 m² = **4,80 €/mes.**

Revízie elektro: Celkové náklady za rok 2017 = 160 € : 3315 m² = 0,048 €/m²/rok : 12 mes. = 0,004 € x 208,9 m² = **0,84 €/mes.**

Poistenie majetku /živelné/: Celkové náklady za rok 2017 = 794,44 : 3315 m² = 0,239 €/m²/rok : 12 mes. = 0,019 € x 208,9 m² = **3,97 €/mes.**

Platné k 15.12.2018