

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01/2023
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

I. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajíateľ:

Názov: **Obchodná akadémia, Komenského 1, Humenné**
Sídlo: Komenského 1, 066 01 Humenné
Štatutárny orgán: Ing. Alena Židová, riaditeľka školy
IČO: 00162132, nie je platca DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
výdavkový účet: SK95 8180 0000 0070 0051 9605
príjmový účet: SK80 8180 0000 0070 0051 9584

1.2. Nájomca:

Názov: **Lubomír Tomáš**
Sídlo: 067 24 Víťazovce 27
Zastúpený: Lubomír Tomáš
IČO: 41082303
DIČ: 107102105
Bankové spojenie: SK66 0900 0000 0050 3347 1696
Zapísaný: Živnostenský register Obvodného úradu Humenné
pod číslom 702-11216

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

II. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytového priestoru v celkovej výmere 21,60 m², miestnosť č. d. 10 nachádzajúca sa v časti „B“ na 1. poschodí budovy Obchodnej akadémie, Komenského 1, Humenné, súpisné číslo 1434, na parcele registra KN C č. 3356, list vlastníctva č. 8358, katastrálne územie Humenné. Nájomca má právo spolu s predmetom nájmu užívať spoločné časti a spoločné priestory objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a ktorých užívanie nevyhnutne súvisí s užívaním predmetu nájmu. Spoločné časti a spoločné priestory sú prístupová chodba a sociálne zariadenia. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutelný majetok.
- 2.2 Prenajíateľ je správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a je oprávnený v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení nakladať s predmetom nájmu.
- 2.3 Nájomca je oprávnený prenajať nebytové priestory dlhodobo užívať za účelom zriadenia učebne.

- 2.4 Prenajíateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady (za energie a služby).

III. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od **nadobudnutia účinnosti zmluvy**.

IV. NÁJOMNÉ, ÚHRADA VEDĽAJŠÍCH NÁKLADOV A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Nájomné za užívanie predmetu zmluvy ku dňu podpisu tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **33,30 EUR/m²/rok**.
Nájomné je dohodnuté v súlade s ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.
(21,60 m² x 33,30 EUR = 719,28 EUR ročne)
(719,28 EUR / 12 mesiacov = 59,94 EUR mesačne)

Nájomca uhradí **mesačné nájomné vo výške 59,94 EUR** do 14 dní od doručenia faktúry na príjmový účet prenajímateľa uvedený na faktúre.
Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet.

Nájomcovi z prenájmu vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného (t. j. 59,94 x 3) vo výške 179,82 € a uhradiť ho do 14 dní od účinnosti zmluvy, v prípade že tento nebude uhradený, je prenajíateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajíateľ výlučne na nasledovný účel a to na:

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

Prenajíateľ 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.

- 4.2 Náklady za energie a služby spojené s užívaním predmetu zmluvy:

– <i>elektrická energia</i>	10,00 EUR mesačne
– <i>teplo</i>	15,00 EUR mesačne
– <i>vodné a stočné</i>	1,35 EUR mesačne
– <i>vody z povrchového odtoku</i>	0,95 EUR mesačne
– <i>ostatné náklady</i>	5,00 EUR mesačne
SPOLU VEDĽAJŠIE NÁKLADY	32,30 EUR mesačne

Nájomca uhradí tieto náklady do 14 dní od doručenia faktúry na výdavkový účet prenajímateľa uvedený na faktúre.

Výška minimálneho nájomného bola stanovená v súlade s ods. 4 a 5 §11 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

- 4.3 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že platby nájomcu sa budú vykonávať mesačne vopred, najneskôr do 28. dňa predchádzajúceho mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Za zaplatenie sa počíta deň, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa. Prvé platby budú uskutočnené do 10 dní od účinnosti zmluvy.
- 4.4 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platieb nájomného a platieb za energie a služby poskytované s nájmom, prenajímateľ bude požadovať úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 4.5 Pri skončení nájmu musí dôjsť k vyúčtovaniu nájmu, prípadne iných nárokov, to všetko v lehote do 15 pracovných dní od ukončenia.
- 4.6 V prípade úprav výšky nájomného, platieb za energie, prípadne iných nárokov týkajúcich sa predmetu tejto zmluvy, bude upravená aj celková výška platieb za nájomné a energie a služby spojené s nájmom a to formou písomného oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi a nájomca s takouto úpravou súhlasí.
- 4.7 Dohodnuté nájomné platné k 31. 12. bežného roka je prenajímateľ oprávnený upraviť o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Takto upravené nájomné bude nájomcovi doručené formou písomného oznámenia a nájomca je povinný ho uhrádzať od 1. 1. nasledujúceho roka.
- 4.8 Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu alikvotnej časti dane z nehnuteľnosti za príslušný kalendárny rok a to vo výške tak, ako to určí správca dane prenajímateľovi a to formou faktúry, ktorá bude splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

V. SKONČENIE NÁJMU

- 5.1 Zmluvný vzťah možno ukončiť na základe dohody zmluvných strán, výpoveďou podľa § 10, zákona č. 116/1990 Zb. alebo odstúpením od zmluvy.
- 5.2 Vypovedať túto zmluvu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. môže prenajímateľ aj nájomca písomne bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.3 Nájomná zmluva zaniká v prípade, ak nastanú skutočnosti uvedené v § 14 zák. č. 116/1990 Zb.
- 5.4 V prípade naliehavej potreby školy opätovne užívať prenajaté priestory na prípravu žiakov prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Zmluva v takomto prípade zanikne písomným doručením odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
- 5.5 Pri závažnom porušení ustanovení tejto zmluvy (neplatenie nájmu a platieb za energie a služby, hrubé porušenie pokoja a poriadku v prenajatých priestoroch, obmedzenie prenajímateľa pri výkone jeho činnosti) je možné odstúpiť od tejto zmluvy okamžite. Odstúpenie je účinné dňom doručenia tohto odstúpenia nájomcovi.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 6.2 Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje užívať predmet zmluvy v rozsahu a na účel vymedzený touto zmluvou.
- 6.3 Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením a zneužitím.
- 6.4 Nájomca je oprávnený označiť si predmet nájmu informačno-propagačnou tabuľou umiestnenou na fasáde budovy.
- 6.5 Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
- 6.6 Nájomca si sám zabezpečí upratovanie a dezinfekciu prenajatých priestorov a odvoz odpadu. Upratovanie spoločných priestorov zabezpečí prenajímateľ.
- 6.7 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatých priestoroch, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, ale aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
- 6.8 Nájomca sa za zaväzuje neprenechať predmet zmluvy na užívanie tretím osobám.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu vrátiť predmet zmluvy v takom stave v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené zavineným konaním nájomcu sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
- 6.10 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné a úhrady za energie a služby v termínoch uvedených v bodoch 4.1 a 4.2.
- 6.11 Úpravy prenajatých priestorov je možné vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.12 Nájomca je povinný si zabezpečiť BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. a dodržiavať protipožiarne predpisy.
- 6.13 Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené a uložené v priestore používanom nájomcom.
- 6.14 Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje prenechať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na riadne a bezpečné užívanie.
- 6.15 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť vstup do predmetu nájmu počas celého kalendárneho roka v pracovnej dobe pondelok – piatok od 7.00 do 18.00 hodiny.
- 6.16 Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu podľa svojich požiadaviek a potrieb. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu bez obmedzenia za účelom kontroly.

6.17 V celom objekte je prísny zákaz fajčenia a požívania alkoholických nápojov.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
- 7.2 Účastníci zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto vlastnoručne podpísali.
- 7.3 V ostatných náležitostiach touto zmluvou výslovne neupravených sa zmluvné strany radia ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom v platnom znení.
- 7.4 Túto zmluvu je možné meniť, okrem zmien dohodnutých v tejto zmluve, len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 7.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade odlišných dátumov sa považuje za deň jej platnosti deň podpisu druhej zmluvnej strany. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registre zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky, najskôr dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

Prílohy:

Výpis z listu vlastníctva č. 8358
Schematický náčrt prenajatého priestoru

V Humennom 07. 02. 2023

.....
Ing. Alena Židová
riaditeľka školy

.....
Ľubomír Tomáš

Dátum zverejnenia zmluvy:
Dátum účinnosti zmluvy: