

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 01/2024

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov a § 9 ods. 2 a § 9a zákona SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“ v platnom znení (ďalej ako „zmluva“).

Článok I

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Stredná priemyselná škola techniky a dizajnu**

Mnoheľova 828, 058 46 Poprad

V zastúpení : Ing. Jaroslav Bašista, riaditeľ školy

Bankové spojenie:

č. účtu: výdavkový

príjmový

IČO: 00 161 802

DIČ: 2020656946

č.tel.: 052/7723063

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca : **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**

Národná 12, 974 01 Banská Bystrica

V zastúpení : doc. Ing. Vladimír Hladlovský, PhD., rektor

Bankové spojenie:

č. účtu:

IČO: 30232295

DIČ: 2021109211

č.tel.: 048/446 1111

(ďalej len „nájomca“ alebo „UMB“ a spolu s prenajíateľom aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Článok II

Predmet nájmu a jeho účel

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za **účelom poskytovania záujmového vzdelávania starších pre študijný odbor Psychológia** a za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom časti nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK), v správe prenajíateľa.
Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajíateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 2. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajíateľovi nájomné.
2. **Prenajíateľ prenajíma časť nehnuteľného majetku** vo vlastníctve PSK, zapísaného na liste vlastníctva č. 4720 v katastrálnom území Poprad, budova súpisné č. 828, na parcele

registra KN C 2596/1, v meste Poprad na ulici Mnoheľova 828, nebytové priestory stavby, a to:

– **Učebňu č.117, 1. poschodie hlavnej budovy o výmere 168 m².**

3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory s hnutel'ným majetkom.
4. Učebňa sa nájomcovi prenajíma za účelom jej využívania na poskytovanie vzdelávania starších pre študijný odbor Psychológia.
5. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté nebytové priestory bude užívať len na uvedený účel a že ich nedá do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.
6. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude obmedzovať prenajímateľa vo výkone jeho hlavnej činnosti a jeho činnosť nebude v rozpore s činnosťou, ktorej priestory prevažne slúžia.

Článok III.

Doba trvania nájmu a skončenie nájmu

1. **Doba nájomného vzťahu sa dojednáva na dobu určitú, od 21.2.2024 do 15.5.2024.**
2. V zmysle § 10 zákona SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu, pričom dohodnutá výpovedná trojmesačná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.
3. Táto zmluva môže byť ukončená tiež dohodou zmluvných strán.
4. Prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) predmet nájmu nájomca užíva v rozpore s dohodnutým účelom,
 - b) nájomca neplní povinnosti spojené s úhradami nájmu a prevádzkových nákladov,
 - c) nájomca ďalej prenajíma predmet nájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) vznikne naliehavá potreba školy opätovne užívať prenajaté priestory. Zmluva v takomto prípade zanikne dorúčením písomného odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

Článok IV.

Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Výška nájomného je stanovená v hodnote, aká je v súčasnosti za prenájom v lokalite Poprad, čo je overené cenovým prieskumom.
2. **Výška minimálneho nájomného** bola určená v zmysle § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení a ku dňu podpisu tejto zmluvy predstavuje:
 - **nájomné: učebňa 2,- € za 1 hodinu /v dĺžke trvania 60 minút/**
 - energie a služby súvisiace s poskytnutím nájmu: 28,- € za 1 hodinu /v dĺžke trvania 60 minút/**

Platba za energie a služby je prepočítaná na základe predpokladanej kalkulácie OvZP PSK z dôvodu zvýšenia cien energií. Vyúčtovanie bude vykonané na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

3. Nájomca sa zaväzuje, uhradiť nájomné a služby spojené s nájmom na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

Článok V.

Spôsob úhrady nájomného

1. **Nájomné za prenajatý priestor** sa bude uhrádzať na základe vystavenej faktúry na číslo účtu – príjmový účet školy.
2. **Platby za služby spojené s nájomom** sa budú uhrádzať na základe vystavenej faktúry na číslo účtu – výdavkový účet školy.
3. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platieb nájomného a prevádzkových nákladov, prenajímateľ je oprávnený požadovať úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VI.

Práva, povinnosti a rozsah užívania

1. 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.
2. Nájomca za zaväzuje užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
4. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody, ktoré spôsobil.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
6. V prípade vzniku poistnej udalosti je nájomca povinný ihneď o nej informovať prenajímateľa. Každá strana znáša následky poistnej udalosti na svojom majetku vo vlastnej réžii.
7. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
8. Nájomca aj 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.
9. Nájomca nemôže uvedené priestory dať do nájmu, podnájmu ani výpožičky ďalšiemu subjektu.
10. Nájomca je oprávnený označiť prenajatý priestor obchodným menom podľa § 30 ods. 1 zákona č. 455/1991 Z. z. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
11. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup do hlavnej budovy školy aj v čase mimo prevádzky školy. Zodpovednosť za otváranie a zatváranie budovy školy v týchto prípadoch preberá nájomca.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré nevznikli prevádzkovaním činnosti nájomcu a ktoré má vykonať prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením si povinnosti.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania a starostlivosti o prenajatý majetok nájomcom, kedykoľvek o to požiada.

14. 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 v znení neskorších predpisov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa.
15. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa 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 príslušnom registri (zmena v zapisovaných údajoch).
16. Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájmomcom.
17. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
18. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené 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 VII.

Záverečné ustanovenia

1. **Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán**, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami 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 a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, bez tiesne a nevýhodných podmienok.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Dva rovnopisy dostane nájomca a jeden prenajímateľ.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.

V Poprade , dňa

V Banskej Bystrici, dňa

za prenajímateľa
Ing. Jaroslav Bašista, riaditeľ školy

za nájomcu
doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD.,
rektor UMB