

Zmluva č. 01/07/2024 **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v súlade s ustanovením § 720 Občianskeho zákonníka, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/90 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov tohto zákona a v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

SPOJENÁ ŠKOLA Juraja Henischa, Slovenská 5, Bardejov

Sídlo: Slovenská 5, 085 01 Bardejov
Štatutárny orgán: RNDr. Jozef SOBEK, poverený riaditeľ školy
IČO: 42 035 261
DIČ: 2022231651
IČ DPH: SK2022231651
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15
IBAN : SK36 8180 0000 0070 0051 7466

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

HASPPO s.r.o

Sídlo: Slovenská 5, 085 01 Bardejov
V zastúpení: Ján Hančovský, konateľ
IČO: 45 242 542
DIČ: 2022919426
IČ DPH: SK 2022919426
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Bardejov
IBAN: SK61 0200 0000 0019 5544 7651
Firma zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd.: Sro, vložka číslo: 22244/P.

(ďalej len „nájomca“)

Článok I **Predmet zmluvy**

- 1.) Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajíateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajíateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 3.) tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajíateľovi nájomné.
- 2.) Prenajíateľ - Spojená škola Juraja Henischa, Slovenská 5, Bardejov, so sídlom na ulici Slovenská 5, 085 01 Bardejov je správcom nehnuteľnosti a to budovy domova mládeže so súpisným číslom 1521, postavenej na pozemku KNC parcelné číslo 3186/1

evidovaných Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom v katastrálnom území Bardejov na liste vlastníctva č. 6352, ktorých vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Budova sa nachádza na ulici Slovenskej číslo 5 v Bardejove v areáli školy. Vstup do budovy je so samostatným vchodom a preto prenájom nenarušuje chod školy.

- 3.) Prenajíateľ prenecháva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to nebytové priestory, ostatné priestory a spoločné priestory takto:

Priestor	Plocha v m²
Kuchyňa	185,30
Sklady	128,70
Kancelária	11,30
Bufet	27,85
Ostatné priestory (sprchy, wc, chodby, umývarky riadu, schodište, jedáleň, jedálnička)	424,02
Spolu:	777,17

Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani hnuteľného majetku školy.

Článok II

Účel nájmu

- 1.) Nebytové priestory budú využívané na poskytovanie stravovacích služieb v zmysle činností vyplývajúcich z Výpisu z Obchodného registra vydaného Okresným súdom v Prešove, vložka č.: 22244/P. Nájomca je povinný po dohode s prenajíateľom zabezpečiť stravovanie zamestnancov školy podľa Zákona NR SR č. 311/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a žiakov školy v zmysle Vyhlášky č. 330/2009 v znení neskorších predpisov a finančných pasiem pre školské stravovanie.
- 2.) Tieto nebytové priestory už aj v minulosti boli využívané na prenájom, pre účely školy sú nevyužiteľné a ich prenájom nenaruší výchovno-vzdelávací proces školy.

Článok III

Nájomné, platby za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

- 1.) Minimálne nájomné sa určuje podľa §9a ods. 9 Zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a je v súlade s 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 Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. Nájomné bez DPH za priestory uvedené v čl. I. je ku dňu podpisu tejto zmluvy dohodnuté takto:

za 1 m ² kuchyňa	19,60 €/rok
za 1 m ² sklady	19,60 €/rok
za 1 m ² kancelária	31,00 €/rok
za 1 m ² bufet	55,25 €/rok
za 1 m ² ostatné priestory	13,30 €/rok

Priestor	Plocha v m ²	€/m ² /rok	Úhrada v €
Kuchyňa	185,30	19,60	3 631,88
Sklady	128,70	19,60	2 522,52
Kancelária	11,30	31,00	350,30
Bufet	27,85	55,25	1 538,71
Ostatné priestory (sprchy, wc, chodby, umývarky riadu, schodište, jedáleň, jedálňa)	424,02	13,30	5 639,47
Spolu:	777,17		13 682,88 €

Ročná úhrada nájomného bez DPH ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy bude činiť 13 682,88 €

Slovom Trinásťtisícšesťstoosemdesiatdva 88/100 eur.

- 2.) Prenajímateľ je oprávnený účtovať ku každej platbe podľa tejto nájomnej zmluvy DPH vo výške a spôsobom stanoveným v právnych predpisoch.
- 3.) Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť 3-mesačnej zábezpeky nájomného bez DPH, ktorú nájomca musí zaplatiť do 14 dní od účinnosti tejto zmluvy na základe výzvy prenajímateľa, v prípade že táto zábezpeka nebude uhradená je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
Zábezpeku môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel:
 - a) Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu
 - b) Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania 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 zábezpeky počas trvania nájmu.
- 4.) Vzhľadom na predpokladanú mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude akceptovať zvýšenie nájomného o mieru inflácie v SR podľa reálneho inflačného indexu, ktorá je zverejnená ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava nájomného o mieru kladnej inflácie bude realizovaná v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa preukázateľne doručeného 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. Nájomné platné k 31. 12. aktuálneho roka bude s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka zvýšené o mieru inflácie a doúčtované faktúrou.
- 5.) Priamu spotrebu elektrickej energie, vodného, stočného bude nájomca uhrádzať podľa skutočnej spotreby, ktorá sa odpočíta zo samostatných meracích zariadení. Plyn si nájomca bude hradíť priamo zmluvne s dodávateľom plynu na svoje odberateľské miesto.
Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu (napr. zrážkové vody, daň z nehnuteľností a pod.), ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia faktúry za takéto služby prenajímateľovi.

6.) Rekapitulácia:

	Ročne	Mesačne
Nájom (bez DPH)	13 682,88 €	1 140,24 €

Prenajímateľ je oprávnený účtovať ku každej platbe podľa tejto nájomnej zmluvy DPH vo výške a spôsobom stanoveným v právnych predpisoch.

Článok IV
PLATOBNÉ PODMIENKY

Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli, že:

- 1.) Nájomné a platby za energie a služby spojené s nájomom sú splatné k 20. dňu v nasledujúcom mesiaci na základe faktúry na účet č.: SK36 8180 0000 0070 0051 7466 Štátna pokladnica, 810 05 Bratislava 15. V prípade prvého platobného obdobia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy vystaví prenajímateľ faktúru do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 2.) Finančné čiastky za elektrickú energiu a vodu sú stanovené na základe skutočnej spotreby odpočtu z meradiel nájomcu a v cenách v akých fakturujú dodávatelia energií prenajímateľovi.
- 3.) V prípade zvyšovania cien služieb bude nájomca zvýšenie cien akceptovať po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa o zvýšení cien. Úprava platieb za energie a služby spojené s nájomom bude realizovaná formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.
- 4.) V prípade omeškania s úhradami platieb nájomného a prevádzkových nákladov je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

Článok V
Doba nájmu

- 1.) Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok VI
Technický stav nebytových priestorov

- 1.) Nájomcovi je technický stav prenajímaných nebytových priestorov známy a prenajímateľ mu ich prenajíma v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu odovzdania. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol.

Článok VII
Práva a povinnosti nájomcu

- 1.) Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom na dohodnutý účel nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady upratovanie dezinfekciu, deratizáciu a bežnú údržbu, teda nie opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napr. zásah do elektrického vedenia, vodoinštaláčného alebo vykurovacieho systému. Nie je oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prípadne iné závažné zmeny.

- 3.) Nájomca je povinný na vlastné náklady dať urobiť odbornú prehliadku a skúšku elektrických rozvodov v pravidelných termínoch vyplývajúcich zo zákona.
- 4.) Nájomca je oprávnený označiť prevádzkareň (prenajatý priestor) obchodným menom podľa zákona č. 455/1991 Z. z. § 30, ods. 1.
- 5.) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom, protipožiarne predpisy, poplachové a evakuačné smernice platné pre školu a umožniť vstup do nebytových priestorov prenajímateľovi pri kontrole uvedených smerníc a kontrolným orgánom.
- 6.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.
- 7.) Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa iba priestory uvedené v článku I a môže ich prevádzkovať v nutných prípadoch aj v nočných smenách.
- 8.) 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 všetky škody, ktoré prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v budove za účelom návštevy priestorov užívaných nájomcom. V prípade akýchkoľvek vnútorných stavebných či iných zmien oproti preberaciemu protokolu bez súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný pri ukončení nájmu priestory dať do pôvodného stavu.
- 9.) Nájomca je oprávnený nechať nainštalovať do prenajatých nebytových priestorov samostatnú linku umožňujúcu pripojenie a prevádzku telefónneho a internetového zariadenia.
- 10.) Nájomca nemôže prenajať nebytové priestory ani ich časť tretej osobe.
- 11.) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz smetí.
- 12.) Nájomca umožní vstup oprávneným osobám zastupujúcich prenajímateľa ako aj ďalších kontrolných orgánov doprevádzajúcich prenajímateľa.
- 13.) Po skončení platnosti zmluvy, a to či už po uplynutí doby alebo na základe výpovede je nájomca povinný uviesť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 14.) Nájomca má právo po písomnom súhlase prenajímateľa vykonať v nebytových priestoroch všetky úpravy, ktoré požaduje ochrana bezpečnosti pri práci pracovníkov firmy a protipožiarne ochrana. Za protipožiarne ochranu v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca.
- 15.) Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa priestory a to časť chodby pre vstup a výstup zamestnancov, hostí a materiálové zabezpečenie.
- 16.) 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.
- 17.) 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 obchodnom registri (zmena v zapisovaných údajoch).
- 18.) Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
- 19.) Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci zamestnancov nájomcu ako aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu a v príslušných priestoroch, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti,

ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č.79/2015 Z. z. Zákon o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

20.) Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

Článok č. VIII Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady poistenie budovy živelným udalostiam.
- 2.) Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v prevádzky schopnom stave.
- 3.) Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v spôsobilom stave na svoje náklady a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
- 4.) Prenajímateľ zodpovedá a uhradí škody, ktoré prípadne môžu vzniknúť v spoločných priestoroch budovy, resp. na vonkajšej časti budovy v dôsledku činnosti a konania jeho alebo tretích osôb.

Článok IX Spôsob skončenia nájmu

- 1.) Túto zmluvu možno písomne vypovedať bez udania dôvodu v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb.. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2.) Nájom je možné ukončiť aj ak sa obe strany písomne dohodnú na ukončení nájmovej zmluvy.
- 3.) Pri podstatnom porušení podmienok tejto zmluvy, za ktoré sa považuje aj neuhradenie dvoch mesačných splátok nájmovej alebo platieb za energie a služby spojené s nájmom, môže prenajímateľ odstúpiť od zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy.

Článok X Záverčné ustanovenia

- 1.) Pokiaľ v tejto zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskeho zákonníka v platnom znení a Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 2.) Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať mimo dohodnutých zmien len písomnými dodatkami.
- 3.) Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že o všetkých zmenách oproti tejto zmluve budú včas informovať druhú zmluvnú stranu. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14-tich dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti

týkajúceho sa zmluvného vzťahu. V opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.

- 4.) Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú doručované na adresu, ktorú druhá zmluvná strana uviedla v predmetnej zmluve.

Zmluvné strany sa dohodli, že zasielanie písomností je možné aj v elektronickej forme doručené elektronickými prostriedkami ako elektronický dokument v zmysle platnej legislatívy podpísaný osobami oprávnenými konať za zmluvnú stranu kvalifikovaným elektronickým podpisom, a to do elektronickej schránky zmluvnej strany v zmysle zákona č. 305/2013 Z.z. o e-Governmente aj v prípadoch, kedy sa nejedná o výkon pôsobnosti orgánov verejnej moci.

Zásielka sa v takom prípade považuje za doručenú:

- a) ak sa doručuje do vlastných rúk, momentom uvedeným na elektronickej doručke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nezvedel,
- b) ak sa nedoručuje do vlastných rúk, v deň bezprostredne nasledujúci po uložení elektronickej úradnej správy.
- 5.) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom vyhotovení a dve vyhotovenia prípadnú zriaďovateľovi prenajímateľa - Prešovskému samosprávnemu kraju. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z., najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade s § 17 Zásad hospodárenia v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 6.) Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove: 10. 06. 2024

.....
RNDr. Jozef Sobek,
poverený riaditeľ školy

Prenajímateľ

.....
Ján Hančovský, konateľ
HASPPO s.r.o.

Nájomca

Prílohy: Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 6352
Príloha č. 2 - Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená v centrálnom registri zmlúv dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: