

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5670

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

## 1. **PREŠOV REAL, s.r.o.**

Sídlo: **Slovenská 40, 080 01 Prešov 1**

Obchodný register: **Okresný súd Prešov**

Oddiel: **Sro** Vložka číslo: **2847/P**

IČO: **31 722 814** DIČ: **2020521393** IČ DPH : **SK2020521393**

Zastúpený: **Mgr. Peter Bobko, konateľ**

**Ing. Jaroslav Buzogán, konateľ**

Bankové spojenie: **UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov**

Číslo účtu: **SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 5670 KS 0308**

*ako prenajímateľ*

a

## 2. **Súkromná základná škola pre žiakov s poruchami aktivity a pozornosti, Bernolákova 21, Prešov**

Sídlo: **080 01, Bernolákova 21**

Registrácia: **Ministerstvo školstva SR**

Zastúpenie: **Ing. Stanislav Harčarik, zriaďovateľ školy**

IČO: **42385440** DIČ: **2024176880**

Bankové spojenie: **UniCredit Bank a.s.**

Číslo účtu: **1309606005/1111**

*ako nájomca*

## PREAMBULA

Dňa 01.01.2016 nadobudla účinnosť komisionárska zmluva uzatvorená medzi Mestom Prešov ako komitentom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako komisionárom, predmetom ktorej je okrem iného uzatváranie nájomných zmlúv na nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Prešov. Z uvedeného dôvodu zmluvné strany uzatvárajú túto nasledujúcu zmluvu.

## Čl. I PREDMET ZMLUVY

1/ Prenajímateľ na základe Uznesenia č. 117/2015 zo dňa 29.06.2015 zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Prešov, prenajíma nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte č. súpisné **6525**, k. ú. **Prešov, vedené na LV 6492**.

2/ Objekt sa nachádza v Prešove na ulici: **Bernolákova 21**

3/ Prenajíma sa časť objektu: **II. NP pavilónu B**

4/ Nebytové priestory o výmere: **644,44 m<sup>2</sup>**

5/ Vlastníkom nehnuteľnosti je mesto Prešov.

## Čl. II ÚČEL NÁJMU

1/ Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom:

**Prenájom ako prípad hodný osobitného zreteľa, z dôvodu poskytovania vzdelávania detí s poruchami aktivity a pozornosti** 2/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

## Čl. III DOBA NÁJMU

1/ Nájomný vzťah vzniká dňom 1.1.2016 a uzatvára sa **na dobu určitú - do 30.6.2035.**

2/ Počas doby nájmu môžu zmluvné strany skončiť nájom dohodou alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 Zákona 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Pre prípad výpovede platí trojmesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## Čl. IV NÁJOMNÉ

Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté takto:

1/ V zmysle „Uznesenia č. 117/2015 Mestského zastupiteľstva v Prešove zo dňa 29.06.2015 bolo dohodnuté **ročné** nájomné za užívanie nebytových priestorov vo výške **1 €/m<sup>2</sup>/rok**, t.j. **644,44 EUR/rok** podľa výpočtového listu.

## Čl. V ÚHRADA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

1./ Nájomca uhrádza nájomné ročne a platby za poskytované energie a služby mesačne, s dňom splatnosti podľa dohody o platbách. V prípade nepravidelných úhrad nájomcu si prenajímateľ vyhradzuje právo prednostne pokryť úhradu nájomného. Prvá úhrada je splatná 5. (piaty) deň od podpísania tejto zmluvy. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať mu poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) vo výške 1,66 EUR za mesiac, v ktorom bol nájomca na úhradu vyzvaný.

2./ Prenajímateľ po vykonaní odpočtov za spotrebovanú energiu a služby podľa dokladov dodávateľov predloží nájomcovi jedenkrát ročne – najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka – vyúčtovanie dohody o platbách a ostatných služieb uvedených v Čl. V body 1 a 3 za predchádzajúci kalendárny rok /dobropis/t'archopis/ v cenách platných pre obdobie uskutočnenej a fakturovanej dodávky energie a služieb. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u prenajímateľa. Náklady spojené s odkanalizovaním odpadových vôd Vám budú vyfakturované v ročnom vyúčtovaní po obdržaní dodávateľských faktúr.



3./ V prípade poskytovania ďalších služieb neuvedených v dohode o platbách, alebo bežnej opravy a údržby v rozsahu nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., má prenajímateľ právo tieto prefakturovať nájomcovi vo vyúčtovaní v zmysle Čl. V bod 2 tejto zmluvy. Platby za energiu a služby vychádzajú z reálnych cien, platných v čase uzatvárania zmluvy a sú stanovené v dohode o platbách. V prípade, že v priebehu roka dôjde k cenovým pohybom, zmene DPH, prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie, prenajímateľ má právo jednostranne upraviť ich výšku zaslaním novej dohody o platbách.

4./ Poplatok za ostatné služby spojené so zmluvnými vzťahmi, fakturáciou, účtovaním, právnym zastupovaním vo vzťahu k službám, výkony správcu so zabezpečovaním chodu médií, poistením zodpovednosti za škody je podľa dohody zmluvných strán mesačne 2,00€ bez DPH.

5./ Ťarchopis je splatný do 10. dňa po jeho doručení. Dobropis je splatný len na základe písomnej žiadosti nájomcu. Ak nájomca nepožiadá o vrátenie preplatku do 15 dní od doručenia dobropisu, bude mu započítaný na ďalšie obdobie.

6./ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby spojených s nájmom, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka.

## **Čl. VI TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

1/ Nájomca preberá nebytové priestory v stave existujúcom ku dňu podpísania zmluvy o nájme a prehlasuje, že stav nebytových priestorov mu je známy a s týmto súhlasí.

2/ Nájomca sa zaväzuje, užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia, vzniknuté škody hradí nájomca. Zásah do elektrickej inštalácie nájomca môže urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.

## **Čl. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1/ Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami platného zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov .

2/ Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, minimálne v rozsahu, uvedenom v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z..

3/ Nájomca sa zaväzuje, v zmysle prijatého uznesenia č. 117/2015 zo dňa 29. 6. 2015, v priebehu roka 2015 investovať do opravy predmetu nájmu vlastné financie v sume 20.000 € s DPH a v termíne do 31. 8. 2016 investovať do opravy predmetu nájmu vlastné financie v sume 14.000 € s DPH. Táto investícia v celkovej sume 34.000 € s DPH zahŕňa dodávky a práce (rozdelené na 2 etapy): výmena okien na celom 2. NP + schodisku, výmena parapiet, inštalovanie žalúzií na oknách v triedach a kabinetoch, vysprávkovanie okien, vysprávkovanie prasklín v stropoch a stenách, maľby stien a stropov, inštalácia mreží na niektorých oknách a tiež mreží, ako predelu priestorov 1. a 2. poschodia, ako aj ostatné drobné opravy potrebné k činnosti školy (svietidlá, tabule, podlaha, atď.) bez nároku na refundáciu zo strany prenajímateľa.



4/ Nájomca v zmysle prijatého uznesenia č. 117/2015 zo dňa 29. 6. 2015 zrealizuje investície do predmetu nájmu tak, že si s prenajímateľom vopred odsúhlasí realizáciu každej investície vrátane výšky jej predpokladanej hodnoty (uvedenej v prílohe uznesenia) tým, že písomne požiada prenajímateľa o súhlas na investovanie do predmetu nájmu, uskutoční sa spoločná obhliadka, prenajímateľ udelí súhlas alebo nesúhlas; v prípade udelenia súhlasu, prenajímateľ bude prizývaný počas realizácie investícií na kontrolné dni a po ukončení investícií bude uskutočnená obhliadka za účasti prenajímateľa, na základe ktorej bude vypracovaný záznam o obhliadke.

5/ Investovanie do predmetu nájmu v zmysle bodu 3/ tohto článku bude chápané ako technické zhodnotenie budov a stavieb v zmysle platného zákona o dani z príjmov.

6/ Nájomca sa zaväzuje k zrealizovaným investíciám v zmysle bodu 3/ tejto zmluvy doložiť kópie účtovných dokladov a pri prácach realizovaných svojpomocne uviesť druh práce a počet hodín, ktoré budú prepočítané a vyčíslené v zmysle bežne dostupných cien na trhu.

7/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

8/ Nájomca je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.

9/ Nájomca je povinný do 10 dní oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

10/ Písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu doručuje prenajímateľ do sídla nájomcu. Účinky doručenia písomnosti pre nájomcu nastanú aj vtedy, ak písomnosť prevezme pracovník nájomcu v prenajatých nebytových priestoroch. Odmietnutie prijatia zásielky má za následok, že zásielka sa považuje za doručенú pre nájomcu.

11/ Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu ÚK, plynu, elektriny a pod.).

12/ Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, v zmysle zákona SNR č. 314/01 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov.

13/ Nájomca môže prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu iným fyzickým a právnickým osobám len s písomným súhlasom vlastníka týchto nebytových priestorov.

14/ Posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratane odovzdať do troch dní prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu, je povinný uviesť nebytové priestory do pôvodného stavu. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov.

V prípade neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi po uplynutí doby nájmu, t.j. na základe výpovede, dohody, resp. uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, si prenajímateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájmu, za každý aj začatý mesiac neoprávneného užívania priestorov.

Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetného nebytového priestoru na náklady nájomcu.

15/ Nájomca zodpovedá za čistotu a údržbu chodníka príslušného k nebytovému priestoru, verejného priestranstva prislúchajúce k objektu, resp. spoločného priestoru príslušného k nebytovému priestoru.

16/ Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnutel'nom majetku vnesenom do prenajímaných priestorov.

17/ Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných nájomcom alebo inými osobami v prenajatých nebytových priestoroch.

18/ Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať presklené časti nebytového priestoru v neporušenom stave.

19/ Na vývoz domového odpadu uzavrel nájomca samostatný zmluvný vzťah.

20/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti a patria nájomcovi v súlade s ustanoveniami § 151 a nasl. § 672 Občianskeho zákonníka.

## Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1/ Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výpočtový list a dohoda o platbách.

2/ Zmluva bola napísaná v dvoch vyhotoveniach – pre každú zmluvnú stranu jedno vyhotovenie a nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

3/ Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, rozumejú jej, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

4/ Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

5/ Dňom podpisu tejto zmluvy stráca platnosť Nájomná zmluva č. **5670** zo dňa **29.06.2015**.

V Prešove dňa **01.01.2016**

**Nájomca:**

**Ing. Stanislav Harčarik**  
zriaďovateľ školy

**Prenajímateľ:**

**Mgr. Peter Bobko**  
konateľ

**Ing. Jaroslav Buzogán**  
konateľ

**PREŠOV REAL, s.r.o.**  
správca  
nebytových priestorov  
Slovenská 40, 080 01 Prešov  
☒