***Vzor Zmluvy o nájme nebytových priestorov***

 **ZMLUVA č. ........**

**o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov podľa § 663 a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v znení Dodatku č. 1 zo dňa 03.05.2021

(ďalej len „zmluva“)

**Článok I**

**Zmluvné strany**

**1.1 Prenajímateľ:**

Názov: **Stredná odborná škola remesiel a služieb**

Sídlo: **Okružná 761/25, 058 01 Poprad**

IČO: **42077133**

DIČ: **2022437131**

IČ DPH: **SK2022437131**

Štatutárny zástupca: **Mgr. Vasil Kuzmiak, riaditeľ školy**

Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**

IBAN:  **SK4081800000007000514193- na platbu služieb**

 **SK7781800000007000514206- na platbu nájomného**

Tel.č.: **+421527721876**

E-mail: **bachanova@sospp.sk**

Stránka školy: [**https://sospp.edupage.org**/](https://sospp.edupage.org/)

(ďalej len **prenajímateľ**)

**1.2 Nájomca:**

Meno a priezvisko / názov:

Adresa/sídlo:

Dátum narodenia: (v prípade občana)

Bankové spojenie:

IBAN:

Tel.č.:

E-mail:

 (ďalej len **nájomca**)

### **Článok I.**

**Predmet zmluvy**

1. Na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej ustanovených prenecháva prenajímateľ nájomcovi za odplatu do dočasného užívania priestory uvedené v článku II. tejto zmluvy a zaväzuje sa poskytovať mu služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené. Nájomca sa zaväzuje tieto priestory prevziať, užívať ich v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu a riadne platiť nájomné a úhrady za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené vo výške a spôsobom stanoveným v zmluve.

**Článok II.**

**Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je **nebytový priestor - telocvičňa o rozlohe 223,2 m2** nachádzajúca sa v prízemnej budove Strednej odbornej školy remesiel a služieb na Okružnej ulici 778 v Poprade (viď príloha č. 3- schematický náčrt predmetu nájmu).

K telocvični sa zároveň poskytujú šatne, sociálne zariadenia a sprchy o výmere 36 m**2** *.*

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - budovy Strednej odbornej školy remesiel a služieb, Okružná 761/25 Poprad, súpisné číslo 778, postavenej na pozemku registra C KN parcelné č. 1214, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Poprad, zapísanej na liste vlastníctva č. 4717.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený nehnuteľnosť prenajať a že na predmete nájmu neviaznú žiadne nájomné ani iné práva tretích osôb, ktoré by znemožnovali alebo sťažovali užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad predmetu nájmu znemožnujúcich alebo obmedzujúcich jeho využívanie nájomcom v súlade s touto zmluvou.
4. Nájomca preberá predmet nájmu bez vybavenia.

### **Článok III.**

**Účel nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené a nájomca ich bude využívať výlučne na športovú činnosť.
2. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa sa považuje za hrubé porušenie zmluvy a je dôvodom k jej vypovedaniu. Nájomca je oprávnený používať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom touto zmluvou a v súlade s prevádzkovým poriadkom telocvične.

**Článok IV.**

##  Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Uvedený nebytový priestor bude nájomca užívať každý **piatok v čase od 20:30 do 21:30 hod**.

###  **Článok V.**

## Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah k predmetu nájmu sa môže skončiť:
2. dohodou zmluvných strán,
3. výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb., a to bez udania dôvodu
4. odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán v súlade s platnými ustanoveniami Občianského zákonníka a v prípade závažného porušenia podmienok tejto zmluvy.
5. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami obidvoch 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 nadobudnutia účinnosti dohody.
6. Prenajímateľ aj nájomca môže ukončiť zmluvu aj bez udania dôvodu, výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa dojednal nájom, zmluvu predčasne ukončiť aj odstúpením od zmluvy, a to v zmysle ustanovenia § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
8. Nájomný vzťah k predmetu nájmu rovnako zaniká:
9. zánikom predmetu nájmu,
10. zánikom nájomcu bez právneho nástupu,
11. ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet prenajal.
12. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť náklady na tie opravy a práce, ktorými sa prenajatý priestor uvedie do stavu, v akom ho prenajímateľ odovzdal nájomcovi.
13. Zmluvné strany berú na vedomie, že k nadobudnutiu účinnosti zmluvy je potrebný súhlas zriadovateľa prenajímateľa, ktorým je Prešovský samosprávny kraj. V prípade, že tento súhlas nebude zriaďovateľom udelený, zmluva v celom rozsahu zaniká.

**Článok VI.**

**Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a služieb spojených s nájmom**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej prenajímateľom, nasledovne:
* **nájomné .......................... €/ 1 hodina**
* **služby spojené s nájmom:**

elektrická energia, vykurovanie 2,85 €

vodné, stočné 2,30 €

upratovanie 0,35 €

**­­­­­­­­­­­­­­­spolu za služby** **5,50 €**

**Spolu nájomné a služby** ........ €

Uvedené nájomné zahŕňa aj úhradu za užívanie hygienických zariadení a spŕch.

1. Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť štvrťročného depozitu nájomného vo výške ....... € (slovom ........................) a uhradiť ho do 14 dní od účinnosti zmluvy, v prípade, že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel a to na:

a) Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu.

b) Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a/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 tejto zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

1. Nájomné a služby spojené s nájmom sú splatné štvrťročne vopred, k 30. dňu v mesiaci, ktorý predchádza štvrťroku, za ktorý je nájomné fakturované, bezhotovostným prevodom na základe faktúr vstavených prenajímateľom a to:
* platby za nájom na č. účtu: **SK7781800000007000514206**
* platby za služby na č. účtu: **SK4081800000007000514193**
1. Prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované služby, na základe ktorého dôjde medzi zmluvnými stranami k vyrovnaniu preplatkov alebo nedoplatkov.
2. Nájomca je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.
3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb nájomného a služieb spojených s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, ak si prenajímateľ úrok uplatní. ( v prípade, ak by nájomcom bol podnikateľ:

úrok z omeškania vo výške podľa  § 369 ods.2 Obchodného zákonníka – t. j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením)

**Článok VII.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Zmluvné strany sú povinné v plnom rozsahu a bezvýhradne plniť povinnosti vyplívajúce im zpríslušných právnych predpisov, ako aj v zmysle obvyklých zvyklostí, a to tak, aby zmluvný vzťah nerušene trval po celú dobu platnosti zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:
* počas celej doby trvania nájmu využívať predmet nájmu len na účel stanovený v tejto zmluve a v súlade s prevádzkovým poriadkom telocvične,
* predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda, ani opotrebeniepresahujúce bežný rozsah.
* nájomca je povinný nahlásiť každú škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch bezokladne prenajímateľovi,
* vykonávať činnosti podľa tejto zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi,
* zdržať sa vykonávania nepovolených zmien predmetu nájmu, ako aj prenechania predmetu nájmu do podnájmu alebo výpožičky inému subjektu,
* udržiavať predet nájmu v stave v akom ho prevzal, so zohľadnením obvyklého opotrebenia,
* nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú v súvislostis užívaním priestorov podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu (vrátane poškodenia a rozbitia okien) a jeho vnútornom vybavení. Zodpovedá aj za škody, ktoré vniknú v súvisloti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnostialebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch užívaným nájomcom.

Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom a osobami, ktoré predmet nájmu spolu s nájomcom užívajú.

1. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu, v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarmi“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona o ochrane pred požiarmi za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) zákona o ochrane pred požiarmi za trvalú akcieschopnosť protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje. 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.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
3. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Tákato zmena bude vykonaná vo forme dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje spred zmeny.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zabezpečení bežného styku medzi zmluvnými stranami bude nájomcu zastupovať .................., tel.č.......................... Kontaktnou osobou prenajímateľa vo veciach zmluvných bude Ing. Veronika Lalíková, tel. č. **+**421527721876, email: ekonom@sos-pp.vucpo.sk, vo veciach technických Mgr. Vasil Kuzmiak, tel.č. +421527721876, email: soustavpp@sinet.sk

**Článok VIII.**

**Vyhlásenia zmluvných**

1. Zmluvné strany podpisom pod touto zmluvou bezvýhradne potvrdzujú, že v celom rozsahu prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy a zaväzujú sa ich plniť riadne a včas.
2. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
3. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučene poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevať, 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 IX.**

**Zmeny a dodatky**

1. Táto zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami. Na základe dohody, zmluvné strany dávajú predchádzajúci súhlas so zmneou tejto zmluvy, pre prípad zmeny právnych predpisov bezprostredne súvisiacich s právami a povinnosťami ňou ustanovenými tak, aby ustanovenia tejto zmluvy boli v súlade s novelizáciou, resp. novou právnou úpravou. V uvedenom prípade sa nevyžaduje dodatok v písomnej forme. Ustanovenia zmluvy, ktoré budú v rozpore s platnou úpravou, strácajú platnosť okamihom nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného právneho predpisu, prišom práva a povinnosti zmluvných strán v tej časti neplatné sa spravujú platnou úpravou, ktorá je najbližšia účelu tejto zmluvy.

**Článok X.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú predpismi zákona č. 40/1964 Zb.Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov, príp.dohody, ktoré musia mať písomnú formu, s výnimkou podľa článku VI. bod 5 tejto zmluvy.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť nadobúda dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia v Cenrtálnom registri zmlúv venom Úradom vlády Slovenskej republiky, najskôr však dňom jej schválenia PSK ako zriaďovateľom prenajímateľa v súlade s §17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných rovnopisoch, z ktorých každý je považovaný za originál. Každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení a 2 vyhotovenia obdrží zriaďovateľ prenajímateľa - PSK.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

V .............................. dňa ............... V .......................... dňa .....................

 Za prenajímateľa: Za nájomcu:

.......................................... *(podpis)* ....................................... *(podpis)*

 *(uviesť meno a funkciu) (uviesť meno a funkciu)*

Prílohy:

* Príloha č. 1 **- Kópia listu vlastníctva č. 4717**
* Príloha č. 2 - **Kópia katastrálenj mapy**
* Príloha č. 3 – **Schematický náčrt predmetu nájmu**

Táto zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR dňa: ............................................

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: ............................................