**Návrh Zmluvy o nájme**

#  Zmluvné strany

**1. Prenajímateľ**

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

 Sídlo: Okružná 761/25, 058 01 Poprad

 Správca majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK)

 Štatutárny orgán: Mgr. Vasil Kuzmiak, riaditeľ

 IČO: 42 077 133

 DIČ: 2022437131

 IČ DPH: SK2022437131

 Bank. spojenie: Štátna pokladnica

 IBAN: SK77 8180 0000 0070 0051 4206 – na platbu nájomného

(ďalej len **prenajímateľ**)

**2. Nájomca**

 Názov:

Sídlo:

 Štatutárny orgán:

 IČO:

 DIČ:

 IČ DPH:

 Bank. spojenie:

 IBAN:

 Kontakt:

 (ďalej len **nájomca**)

###

###  Úvodné ustanovenia

Zmluva sa uzatvára v súlade s § 663 a nasl. s tým súvisiacimi Obč. zákonníka 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 platnom znení.

### ČLÁNOK 1

# Predmet zmluvy

1.1 Na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej ustanovených prenecháva prenajímateľ nájomcovi do odplatného dočasného užívania priestory uvedené v článku 2 tejto zmluvy a zaväzuje sa poskytovať mu služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené, za čo sa nájomca zaväzuje tieto od prenajímateľa prevziať, užívať ich v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu a riadne platiť nájomné a prípadné úhrady za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené vo výške a spôsobom stanoveným v zmluve.

### ČLÁNOK 2

#### Predmet nájmu

2. 1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku – budovy Strednej odbornej školy remesiel a služieb (ďalej len SOŠRS) na Okružnej ulici č. 778 v Poprade. Budova sa nachádza v katastrálnom území Poprad na ul. Okružná so súpisným číslom 778, je zapísaná na liste vlastníctva č. 4717 a postavená na parcele registra KN C č. 1214 (ďalej len „nehnuteľnosť“).

2.2. Predmetom nájmu je plocha vhodná na umiestnenie reklamy –o výmere 15x6 m nachádzajúca sa na bočnej stene od parkoviska budovy SOŠRS na Okružnej ulici č. 778 v Poprade.

2.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený nehnuteľnosť prenajať a že na predmete nájmu neviaznu žiadne nájomné ani iné práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.

2.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad predmetu nájmu znemožňujúcich alebo obmedzujúcich jeho využívanie nájomcom v súlade s touto zmluvou.

2.5. Nájomca preberá predmet nájmu bez vybavenia.

# ČLÁNOK 3

#### Účel nájmu

3.1. Nájomca bude uvedený predmet nájmu užívať výlučne za účelom umiestnenia reklamy. Reklamné zariadenie je majetkom nájomcu a predmetom nájmu nie je žiadny hnuteľný majetok. Umiestnená reklama bude v súlade s mravnými zásadami. Umiestnenie politickej reklamy alebo propagácie na reklamných paneloch je v zmysle § 11 ods. 3 platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK neprípustné.

3.2. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa sa považuje za hrubé porušenie zmluvy a je dôvodom k jej vypovedaniu.

**ČLÁNOK 4**

**Doba nájmu, skončenie nájmu**

4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára **od dátumu účinnosti zmluvy** (podľa čl.10 bod 10.4.) a jej trvanie sa určuje na dobu **neurčitú.**

4.2. Nájomný vzťah k predmetu nájmu sa môže skončiť:

1. dohodou zmluvných strán,
2. odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán v súlade s platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a v prípade porušenia podmienok tejto zmluvy,
3. výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to bez udania dôvodu.

4.3. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V oznámení o odstúpení musí byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

4.4. Výpovedná lehota v prípade podľa bodu 4.2. písm. c) je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4.5. Nájomný vzťah k predmetu nájmu rovnako zaniká:

1. zánikom predmetu nájmu,
2. zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
3. ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.

4.6. Aj po ukončení tejto zmluvy zostávajú v platnosti a účinnosti ustanovenia týkajúce sa práv a povinností strán v súvislosti s ukončením nájmu a tejto zmluvy.

4.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že k nadobudnutiu účinnosti zmluvy je potrebný súhlas zriaďovateľa prenajímateľa, ktorým je Prešovský samosprávny kraj. V prípade, že tento súhlas nebude zriaďovateľom

udelený, zmluva v celom rozsahu zaniká.

**ČLÁNOK 5**

1. **Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného**

5.1. Minimálne nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v platnom znení a nájomné ku dňu podpisu tejto zmluvy je v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej prenajímateľom, - ponúknutou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien. nasledovne:

Nájomné za predmet nájmu:

 Plocha na umiestnenie reklamy 90 m² x ............ €/ 1m²  **­**

 n**ájomné spolu za rok ................... € / ročne**

 **nájomné za štvrťrok ................... € / štvrťrok**

5.2. Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť štvrťročného depozitu nájomného vo výške **........... €** (stotridsaťpäť eur) 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.

5.3. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného počas doby nájmu každoročne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upravovať v závislosti od miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok formou oznámenia, ktoré bude zaslané nájomcovi najneskôr do 1.6. bežného roka. Nájomca sa týmto zaväzuje akceptovať toto oznámenie.

5.4. Nájomné je splatné štvrťročne vopred bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 21 dní odo dňa doručenia faktúry.

5.5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb nájomného je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa  § 369 ods.2 Obchodného zákonníka – t. j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením, ak si prenajímateľ úrok uplatní.

5.6. Ak doba nájmu začne plynúť alebo bude ukončená v priebehu kalendárneho štvrťroka, výška nájomného bude fakturovaná pomerne podľa skutočnej doby nájmu.

5.7. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, na ktoré nájomca už uhradil nájomné, prenajímateľ je v zmysle bodu 5.6. tejto zmluvy povinný vrátiť pomernú časť nájomného uhradeného nájomcom.

**ČLÁNOK 7**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

7.1. Zmluvné strany sú povinné v plnom rozsahu a bezvýhradne plniť povinnosti vyplývajúce im z príslušných právnych predpisov, ako aj v zmysle obvyklých zvyklostí, a to tak, aby zmluvný vzťah nerušene trval po celú dohodnutú dobu.

7.2. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:

* počas celej doby trvania nájmu využívať predmet nájmu len na účel stanovený v tejto zmluve,
* predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda, ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah,
* vykonávať činnosť 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 predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, so zohľadnením obvyklého opotrebenia,
* nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu, stavebné úpravy, resp. iné investície nad rámec bežnej údržby je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, formou dodatku k zmluve,
* nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá nesplnením predmetnej povinnosti vznikla,
* po skončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nehnuteľný majetok v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu,
* nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s užívaním nehnuteľného majetku podľa tejto zmluvy. Zodpovedá aj za škody, ktoré by prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním nehnuteľného majetku podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú na pozemku Strednej odbornej školy remesiel a služieb na Okružnej ulici č. 778 v Poprade.

Nájomca je povinný pri ukončení nájmu dať priestory do pôvodného stavu, ak to bude prenajímateľ vyžadovať.

7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje predovšetkým:

* predmet nájmu odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom k zmluvne dohodnutému užívaniu a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu,
* zabezpečiť nájomcovi počas celej doby trvania zmluvy, neobmedzený prístup do predmetu nájmu.
	1. Nájomca bude dbať na čistotu a estetický vzhľad inštalovanej reklamy počas doby platnosti zmluvy, vykonať umiestnenie reklamného zariadenia spôsobom zodpovedajúcim príslušným štátnym normám pre osadzovanie takejto konštrukcie, pričom všetky náklady súvisiace s inštaláciou hradí z vlastných prostriedkov. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne ďalšie úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám nájmu musí byť presná špecifikácia týchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.

7.5. Za ochranu pred požiarmi v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. a za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zák. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v plnej miere zodpovedá nájomca. Zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v súvislosti s plnením účelu nájmu aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu a v priľahlých priestoroch, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z.z. 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.

7.6. 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.

7.7. 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).

7.8. Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.

7.9. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zabezpečovaní bežného styku medzi zmluvnými stranami bude nájomcu vo veciach zmluvných aj technických zastupovať **……………………………………………..**a kontaktnou osobou prenajímateľa vo veciach zmluvných bude **Ing. Veronika Lalíková, tel.: +421527721876, +421907799241, email:** **ekonom@sos-pp.vucpo.sk**, vo veciach technických **Mgr. Vasil Kuzmiak, tel.: +421527721876, email: riaditel@sos-pp.vucpo.sk**

**ČLÁNOK 8**

**Vyhlásenia zmluvných strán**

8.1. Zmluvné strany podpisom pod touto zmluvou bezvýhradne potvrdzujú, že v celom rozsahu a bezo zvyšku prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre nevyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy a zaväzujú sa ich plniť riadne a včas.

8.2. Zmluvné strany, každá samostatne, vyhlasujú a zodpovedajú, že podmienky stanovené touto zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je táto strana viazaná, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným.

8.3. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

8.4. Písomnosti, 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 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 9**

**Zmeny a dodatky**

9.1. Táto zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami (okrem ust. čl. 5 bod 5.3.). Na základe dohody, zmluvné strany dávajú predchádzajúci súhlas so zmenou tejto zmluvy, pre prípad zmeny právnych predpisov bezprostredne súvisiacich s právami a povinnosťami ňou ustanovenými tak, aby ustanovenia tejto zmluvy boli v súlade s novelizovanou, resp. novou právnou úpravou. V uvedenom prípade sa nevyžaduje dodatok v písomnej forme. Ustanovenia zmluvy, ktoré budú v rozpore s platnou právnou úpravou, strácajú platnosť okamihom nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného právneho predpisu, pričom práva a povinnosti zmluvných strán v tej časti neplatné sa spravujú platnou právnou úpravou, ktorá je najbližšia účelu tejto zmluvy.

**ČLÁNOK 10**

# Záverečné ustanovenia

10.1. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný

za originál. Každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení a 2 vyhotovenia obdrží zriaďovateľ prenajímateľa.

10.2. Pokiaľ v tejto zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a Obchodného zákonníka v platnom znení a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.

10.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú, čím zmluva nadobúda platnosť.

10.4. Zmluva nadobúda  účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR najskôr však dňom jej schválenia PSK ako zriaďovateľom prenajímateľa v súlade s §17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

V ..................................., dňa .............................. V ................................, dňa .............................

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 prenajímateľ nájomca

 Mgr. Vasil Kuzmiak, riaditeľ SOŠ Ing. Jaroslav Murín , konateľ REMOT SI, s.r.o.

Prílohy: Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 4717

 Príloha č. 2 - Kópia katastrálnej mapy

 Príloha č. 3 - Schematický náčrt predmetu nájmu

 Príloha č. 4- Výpis z obchodného registra nájomcu

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

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