

Podnájomná zmluva

uzatvorená medzi:

Nájomcom:

Názov: **Prešovský samosprávny kraj**
so sídlom: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
štatutárny orgán: PaedDr. Milan Majerský, PhD., predseda Prešovského samosprávneho kraja
IČO: 37 870 475
DIČ: 2021626332
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK54 8180 0000 0070 0051 9082

a

Podnájomníkom:

Názov: **Gymnázium P.O. Hviezdoslava**
so sídlom: Hviezdoslavova 20, 060 01 Kežmarok
štatutárny orgán: Mgr. Daniela Mihóková, riaditeľka školy
IČO: 00 160 962
DIČ: 2020709691
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK47 8180 0000 0070 0051 6201

(ďalej „nájomca“ a „podnájomník“ spoločne ako „zmluvné strany“)

podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto podnájomnú zmluvu:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy:

- a) Nájomca prenecháva podnájomníkovi predmet podnájmu špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy v rozsahu a za podmienok ďalej dohodnutých,
- b) Podnájomník sa zaväzuje platiť nájomcovi za podnájom nehnuteľného majetku podnájomné vo výške, spôsobom a za podmienok ďalej dohodnutých touto zmluvou v článku IV.

Článok II. Predmet podnájmu

1. Nájomca - Prešovský samosprávny kraj so sídlom Námestie mieru 2, 080 01 Prešov (ďalej len „PSK“) uzatvoril dňa 08.07.2020 nájomnú zmluvu č. z registra zmlúv PSK:735/2020/OM (ďalej len „**nájomná zmluva**“) o nájme nehnuteľného majetku s prenajímateľom Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Kežmarok so sídlom Hviezdoslavova 18, 060 01 Kežmarok (ďalej len „Cirkevný zbor ECAV“ alebo „prenajímateľ“). Predmetom nájomnej zmluvy je nájom nehnuteľného majetku, nachádzajúceho sa v okrese Kežmarok, obec Kežmarok, katastrálne územie Kežmarok, zapísaných na LV 1716, a to:

pozemky - parcely registra „C“:

- parcelné číslo 1102 o výmere 1 347 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie
- parcelné číslo 1101 o výmere 390 m², druh pozemku: ostatné plochy - ihrisko
- parcelné číslo 1103 o výmere 4471 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie

a **stavby**:

- stavba súpisné číslo 326, postavená na pozemku parcelné číslo 1102, popis stavby: Budova pre školstvo, druh chránenej nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 1/1 k celku.

Nájomná zmluva bola uzatvorená v súlade s Uznesením Zastupiteľstva PSK č. 518/2020 zo dňa 22.júna 2020. V zmysle čl. V. ods. 20 nájomnej zmluvy dal prenajímateľ nájomcovi súhlas, aby nájomca dal predmet nájmu do podnájmu Gymnáziu P.O. Hviezdoslava v Kežmarku v súlade s účelom nájomnej zmluvy – na využitie predmetu nájmu na zabezpečenie výchovy a vzdelávania študentov.

2. Nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu – nehnuteľný majetok zapísaný na LV č. 1716, k.ú. Kežmarok a to:

- **stavba** súpisné číslo 326, postavená na pozemku parcelné číslo 1102, popis stavby: Budova pre školstvo, druh chránenej nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

- **pozemky** – parcela registra „C“:

- parcelné číslo 1102 o výmere 1 347 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie
- parcelné číslo 1101 o výmere 390 m², druh pozemku: ostatné plochy – ihrisko
- parcelné číslo 1103 o výmere 4471 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie

(ďalej iba „**predmet podnájmu**“)

3. Podnájomník prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu podnájmu podrobne oboznámený, že predmet podnájmu je spôsobilý slúžiť dohodnutému účelu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza bez výhrad do odplatného užívania.

Článok III. Účel podnájmu

1. Predmet podnájmu podnájomník bude využívať na zabezpečenie výchovy a vzdelávania študentov. **Počas celej doby podnájmu predmet podnájmu si musí zachovať charakter vzdelávacej inštitúcie.**

Článok IV. Doba trvania zmluvy

1. Zmluvne strany sa dohodli **na dobe podnájmu 50 rokov od dňa účinnosti tejto zmluvy.**
2. Podnájom skončí uplynutím kalendárneho mesiaca v ktorom uplynie doba 50 rokov. Pred uplynutím tejto doby možno podnájom ukončiť iba v súlade s touto zmluvou a zákonom.

Článok V. Výška, splatnosť podnájomného a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške **ročného podnájomného** za predmet podnájmu v sume 1,- € aj za začatý rok.
2. Podnájomné je splatné v jednej splátke každoročne k 30.6. Podnájomné bude podnájomník uhrádzať nájomcovi na základe faktúry nájomcu, faktúra je splatná do 14 dní od jej vystavenia. Úhrada za rok 2020 bude realizovaná do 30. dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Výška podnájomného za predmet podnájmu sa môže zmeniť iba dohodou zmluvných strán.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa v zmysle nájomnej zmluvy zaväzuje vykonať **revitalizáciu budovy Gymnázia P. O. Hviezdoslava v Kežmarku** v rozsahu, ktorý bude uvedený **v projekte** revitalizácie budovy Gymnázia P. O. Hviezdoslava v Kežmarku, ktorý bude vysúťážený vo verejnom obstarávaní, ktoré vykoná nájomca. Projekt revitalizácie musí byť schválený Krajským pamiatkovým úradom, a prekonzultovaný prenajímateľom. Predpokladaný rozsah revitalizácie: oprava fasády budovy, hydroizolácia budovy,

zateplenie budovy, výplne otvorov (okna a dvere); interiér: omietky stien, stropov, oprava podlahy, výmena elektroinštalácie, zdravotnícka, obnova vykurovania, kotolne, impregnácia krovu, úpravy exteriéru a ďalšie, pričom konečný rozsah bude v projekte.

2. Podnájomník je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ ako aj nájomca.
3. Podnájomník je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu podnájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie rekonštrukcie budovy Gymnázia P.O. Hviezdoslava a prístavby Školy umeleckého priemyslu v Kežmarku podľa čl. V ods. 1 tejto zmluvy ako aj v súvislosti so všetkými činnosťami, ktoré budú vykonané v zmysle nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi PSK a Cirkevným zborom ECAV, stavebným povolením a požiadavkami investora.
4. Prenajímateľ dal nájomnou zmluvou súhlas nájomcovi na vykonanie **revitalizácie budovy Gymnázia P. O. Hviezdoslava v Kežmarku, tento súhlas dal aj na účely stavebného konania.**
5. **Prenajímateľ dal nájomcovi súhlas** na zbúranie telocvične, ktorá je postavená na parcele KN“C“ č. 1102, ktorá je podrobne špecifikovaná v čl. II bod 1 tejto zmluvy.
6. **Prenajímateľ dal nájomcovi súhlas** na zbúranie ihriska, ktoré je postavené na parcele KN“C“ č. 1101, ktorá je podrobne špecifikovaná v čl. II bod 1 tejto zmluvy.
7. **Prenajímateľ dal nájomcovi súhlas, aby** na parcele KN“C“ č. 1102, KN“C“ č. 1101 a KN“C“ 1103, ktoré sú presne špecifikované v čl. II bod 1 tejto zmluvy **postavil stavbu, a to: Školu umeleckého priemyslu v Kežmarku** podľa projektu, ktorý bude vysúťažovaný vo verejnom obstarávaní. Projekt výstavby musí byť schválený Krajským pamiatkovým úradom, a prekonzultovaný s mestom Kežmarok a prenajímateľom.
8. Stavebníkom a vlastníkom novej **stavby Školy umeleckého priemyslu v Kežmarku** bude nájomca.
9. **Prenajímateľ dal nájomcovi súhlas pre účely stavebného konania,** aby na pozemkoch uvedených v bode 6 tohto článku, postavil stavbu Škola umeleckého priemyslu v Kežmarku.
10. Podnájomník bude vykonávať správu, údržbu a prevádzku predmetu podnájmu po celú dobu podnájmu na vlastné náklady. Správa majetku sa vzťahuje aj na pozemky a ich súčasti (chodníky, lavičky, zeleň, dreviny apod.). Podnájomník ako správca budovy je povinný udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom tejto zmluvy, pričom je povinný na vlastné náklady a vlastné nebezpečenstvo bezodkladne vykonať všetky opravy a opatrenia týkajúce sa predmetu podnájmu tak, aby bolo zabezpečené riadne a bezpečné užívanie predmetu podnájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi a účelom tejto zmluvy. **Podnájomník** bude vykonávať na základe tejto zmluvy správu, údržbu a prevádzku predmetu podnájmu po celú dobu podnájmu.
11. Podnájomník je povinný pri správe budovy Gymnázia P. O. Hviezdoslava postupovať so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby nedošlo a nedochádzalo k poškodzovaniu budovy alebo jej znehodnoteniu.

12. Podnájomník hradí náklady spojené s prevádzkou školy a náklady na revízie vyhradených technických zariadení školy (napr. elektrorevízie, bleskozvody, požiarna ochrana a pod.).
13. Podnájomník nemôže realizovať stavebné úpravy a technické zhodnotenie predmetu podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nájomcu.
14. Podnájomník je povinný v priestoroch podnájmu zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. vrátane vykonávacích predpisov a ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 a vykonávacích predpisov; v prípade porušenia povinností uložených uvedenými predpismi zodpovedá podnájomník za škodu, ktorá tým vznikne prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretím osobám.
15. Podnájomník je povinný starať sa o vzhľad a čistotu priestorov podnájmu, príslušného chodníka, vrátane zimnej údržby tak, aby bola zabezpečená ich schodnosť a zjazdnosť.
16. Podnájomník je povinný po skončení podnájmu odovzdať predmet podnájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
17. Podnájomník je povinný na vlastné náklady predmet podnájmu poistiť a udržiavať poistenie v platnosti počas celej doby podnájmu.
18. Podnájomník je povinný umožniť prenajímateľovi a osobám určeným prenajímateľom prístup k predmetu podnájmu, resp. vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly súladu jeho užívania s ustanoveniami tejto zmluvy a právnych predpisov a to podľa dohody najmenej však raz za kalendárny mesiac.
19. Podnájomník nie je oprávnený dať predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu ani na inom základe umožniť užívanie predmetu nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nájomcu.
20. Podnájomník sa zaväzuje platiť aj média (elektrika, plyn, vodné stočné, teplo, odpad, zrážková voda), a to v zmysle čl. V. ods. 21 nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Cirkevným zborom ECAV a PSK.

Článok VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Podnájomník zodpovedá za všetky škody na predmete podnájmu, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky alebo inej činnosti podnájomníka, jeho zamestnancov a iných osôb (študentov a pod.), ktorým umožnil prístup k predmetu podnájmu vrátane škôd nezavinených porušením povinností podnájomníka.
2. Podnájomník zodpovedá za všetky škody na predmete podnájmu, ktoré vzniknú v dôsledku porušenia povinností podnájomníka vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov a ustanovení tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ ani nájomca nezodpovedá za žiadne škody na majetku vo vlastníctve podnájomníka alebo tretích osôb, vnesenom do priestorov podnájmu (predmetu podnájmu) podnájomníkom.

4. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi a prenajímateľovi škodu väčšieho rozsahu vo výške min. 5000,- €, ktorá vznikne na predmete podnájmu alebo hrozbu takejto škody.

Článok VIII.

Skončenie podnájomnej zmluvy

1. Podnájom podľa tejto zmluvy končí:
 - ukončením nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom - Cirkevný zbor ECAV a nájomcom - PSK,
 - uplynutím dohodnutej doby podnájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode ako deň skončenia zmluvy, inak ku dňu uzavretia takej dohody,
 - uplynutím výpovednej doby v prípade písomného vypovedania zmluvy,
 - zánikom predmetu podnájmu (budovy Gymnázia P. O. Hviezdoslava, s.č. 326),
 - odstúpením od zmluvy.
2. Zánikom zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vyrovnať všetky záväzky vyplývajúce im voči druhej zmluvnej strane z tejto zmluvy.
3. Výpovedná doba je 3 mesiace a uplynie po doručení výpovede vždy až k 30.6.
4. Zmluvné strany sú oprávnené od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v § 679 zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v platnom znení ako aj z dôvodov podstatného porušenia tejto zmluvy.
5. Odstúpenie od zmluvy musí byť vykonané písomnou formou s uvedením dôvodu odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva zrušuje okamihom doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy nemá vplyv na platnosť nárokov, ktoré podľa tejto zmluvy vznikli pred odstúpením.
6. Ku dňu skončenia podnájmu je podnájomník povinný vypratať predmet podnájmu. Pri skončení podnájmu dôjde k protokolárnemu odovzdaniu predmetu podnájmu prenajímateľovi za účasti zástupcu nájomcu najneskôr v posledný deň trvania podnájmu, ak sa strany nedohodnú na inom termíne odovzdania. O odovzdaní predmetu podnájmu prenajímateľovi sa vyhotoví odovzdávací protokol, podpísaný obidvoma zmluvnými stranami, pričom obsahom odovzdávacieho protokolu bude najmä:
 - zachytenie stavu predmetu podnájmu, vrátane stavu meračov energií,
 - deň, mesiac a rok odovzdania a prevzatia predmetu podnájmu a
 - skutočnosť, že podnájomník odovzdal prenajímateľovi kľúče, resp. ovládacie prvky k predmetu podnájmu.

Nájomca jedno vyhotovenie odovzdávacieho protokolu zašle nájomcovi.

7. Podnájomník je povinný najneskôr ku dňu skončenia podnájmu odstrániť akékoľvek škody na predmete podnájmu ním spôsobené alebo škody spôsobené tretími osobami, ktoré sa v predmete podnájmu zdržiavali s jeho súhlasom, a to na vlastné náklady.

Článok XI.

Dohodnutá forma doručovania

1. Pre účely doručovania podľa tejto zmluvy sa za písomnosť považujú všetky oznámenia, stanoviská, vyjadrenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony súvisiace so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“). Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe doručovania Písomnosti tak ako je uvedené v bode 2 tohto článku.
2. Ak v tejto zmluve nie je uvedené inak, Písomnosť musí byť doručená na adresu zmluvnej strany, ktorá je jej adresátom, tak ako je uvedená v záhlaví zmluvy. Na základe dohody zmluvných strán sa Písomnosť považuje za doručenú:

v prípade osobného doručovania:

- 2.1. dňom odovzdania Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenkou a/alebo kópii doručovanej Písomnosti,
- 2.2. dňom odmietnutia prevzatia Písomnosti príslušnou osobou, ak táto osoba vyhlási, že Písomnosť neprevzala alebo ak bude neprevzatie Písomnosti takouto osobou potvrdené dvoma ďalšími osobami, ktoré boli prítomné pri odmietnutí prevzatia, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr,

v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa, resp. kuriéra:

- 2.3. uplynutím piatich (5) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku ako deň odoslania Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia,
- 2.4. v prípade doporučenej zásielky alebo zásielky s doručenkou dňom odovzdania Písomnosti osobe oprávnenej prijímať Písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenkou alebo dňom odmietnutia prevzatia Písomnosti príslušnou osobou s poznámkou, že adresát odmietol jej prevzatie, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr,
- 2.5. dňom vrátenia Písomnosti odosielateľovi z dôvodu, resp. s poznámkou nemožnosti jej doručenia zmluvnej strane, ktorá je adresátom, pretože adresát sa nenachádza alebo Písomnosť neprevzal na adrese uvedenej v zmluve alebo na adrese, ktorú oznámil zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom Písomnosti.

Článok X.

Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve stanovené inak, vzťahujú sa na tento podnájomný vzťah príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle podpísali.
3. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné po dohode zmluvných strán vykonať len formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej prvého zverejnenia v súlade so zákonom.
5. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých 1 exemplár obdrží prenajímateľ – Cirkevný zbor ECAV, 3 exempláre obdrží nájomca a 2 exempláre obdrží podnájomník. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

V Prešove, dňa 11.09.2020

V Kežmarku, dňa 27.08.2020

Nájomca:

Podnájomník:

v.r.

v.r.

.....
PaedDr. Milan Majerský, PhD.
predseda Prešovského samosprávneho kraja

.....
Mgr. Daniela Mihóková
riaditeľka školy

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 16.09.2020

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 17.09.2020