

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 3/2016

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov („OZ“) a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a predpisov („ZNNP“) (ďalej len „Zmluva“).

Článok 1 ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Stredná odborná škola technická
sídlo: Družstevná 1737, 066 01 Humenné
IČO: 37942484
Štatutárny orgán: Ing. Stanislav Onderišin, riaditeľ školy
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: príjmový SK32 8180 0000 0070 0051 4919
č. účtu: výdavkový SK17 8180 0000 0070 0051 4898

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Dušan Matta
Košická 4
066 01 Humenné
IČO: 41082362
DIČ: 1071020511
Registrácia: Živnostenský register Okresného úradu Humenné č.702-11222
Štatutárny orgán: Dušan Matta, konateľ
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., IBAN: SK7109000000000463758926

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „Zmluvné strany“ alebo každý samostatne ako „Zmluvná strana“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších právnych predpisov a relevantných ustanovení OZ v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení túto zmluvu.

Článok 2 Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ – Stredná odborná škola technická so sídlom Družstevná 1737, 066 01 Humenné je správcom nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 2.2 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Nájomca bude využívať predmet nájmu ako kanceláriu.

- 2.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu - nebytový priestor – miestnosť o výmere 5,6 m².(ďalej len „**Predmet nájmu**“).Predmetom nájmu nie je hnutelný majetok. Nebytový priestor sa nachádza v stavbe so súpisným číslom 1474, postavenej na pozemku s parcelným číslom KN C **3297**, Okres: **Humenné**, Obec: **Humenné**, katastrálne územie: **Humenné**, evidovanej na liste vlastníctva č. **8361**. Schematický náčrt umiestnenia prenajatej učebne tvorí prílohu k tejto zmluve.
Nájomca má právo spolu s predmetom nájmu užívať spoločné časti a spoločné priestory objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a ktorých užívanie nevyhnutne súvisí s užívaním predmetu nájmu. Spoločné časti a spoločné priestory sú prístupová chodba ku kancelárii a sociálne zariadenie.
- 2.3 Zmeniť spôsob a účel nájmu je možné iba obojstranne odsúhlasenou písomnou dohodou Zmluvných strán, a to formou písomného a očíslovaného dodatku k tejto Zmluve, ktorý musí byť schválený PSK, zriaďovateľom prenajímateľa a vlastníkom predmetu nájmu.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude obmedzovať prenajímateľa vo výkone jeho hlavnej činnosti a jeho činnosť nebude v rozpore s činnosťou, ktorej priestory prevažne slúžia.

Článok 3 Doba nájmu

- 3.1 Zmluvný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od **01. 11. 2016**.
- 3.2 Výpovedná lehota tejto nájomnej zmluvy je troj (3) mesačná.
- 3.3 Túto Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zo Zmluvných strán bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov písomnou formou, pričom dohodnutá troj (3) mesačná výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 3.4 Zmluvu je možné ukončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu.

Článok 4 Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom

- 4.1 Výška nájomného a úhrady služieb spojených s nájmom je určená v zmysle ust. § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 4.2 Nájomné za užívanie Predmetu nájmu podľa čl. 2 ods. 2.2 Zmluvy je 12,-- €/m²/rok
- 4.3 Výška nájomného po prepočítaní výmery Predmetu nájmu podľa čl. 2, ods. 2.2. je:

nájom ročne	12,-- € x 5,6 m² t.j. 67,20 € za rok
nájom mesačne	67,20 € : 12 mesiacov = 5,60 €

- 4.4 Ohľadom platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:
- a) za vodné a stočné sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne zálohovú platbu vo výške 24,-€/rok, t.j. 2,00 €/mesiac;

- b) za spotrebu tepla sa nájomca zaväzuje uhrádzať zálohovú platbu vo výške 12,-€/rok, t.j. 1,00 €/mesiac;
 - c) za ostatné náklady sa zaväzuje nájomca uhrádzať poplatky vo výške 12,-€/rok, t.j. 1,00 €/mesiac;
 - d) za spotrebovanú elektrickú energiu sa zaväzuje nájomca uhrádzať zálohovú platbu vo výške 12,-€/rok, t.j. 1,00 €/mesiac.
- 4.5 Nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu sa nájomca zaväzuje uhrádzať štvrtročne a to vždy vopred na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Prvé platby budú uskutočnené do 10 dní od účinnosti zmluvy.
- 4.5 Splatnosť faktúr bude vždy 25. deň mesiaca predchádzajúceho pred začatím nasledujúceho mesiaca.
- 4.6 Nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet príjmový prenajímateľa č. SK328180000007000514919, a úhrada za služby poskytované s nájmom bude zo strany prenajímateľa fakturovaná osobitne a bude uhrádzaná na účet výdavkový prenajímateľa č. SK178180000007000514898.
- 4.7 Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany potvrdzujú, že ostatné platobné podmienky stanovené touto zmluvou pre úhradu nájomného nájomcom platia aj pre úhradu služieb poskytovaných s užívaním nájmu. Pri skončení nájmu musí dôjsť k vyúčtovaniu nájmu, prípadne iných nárokov (vzájomné započítanie), to všetko v lehote do 15 pracovných dní od ukončenia nájomnej zmluvy.
- 4.8 Úprava platieb za služby spojené s užívaním nájmu sa realizuje na základe skutočných kalkulácií prevádzkových nákladov a úprava nájomného je závislá od miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. Prvá úprava platieb bude realizovaná v roku 2017, nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
- 4.9 Nájomca sa zaväzuje pristúpiť na zmenu ceny nájomného a úhrady za služby uvedenej v bode 4.3 v prípade preukázaného zvýšenia nákladov na energie (elektrická energia, tepelná energia, vodné a stočné a pod.) a v prípade zmeny trhových cien za nájom nebytových priestorov v danej lokalite. Takáto prípadná zmena bude riešená dodatkom k zmluve.
- 4.10 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného alebo platieb za služby poskytované s užívaním nájmu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.
- 4.10 Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi do pätnástich (15) dní odo dňa doručenia faktúry uhradí daň z nehnuteľnosti pripadajúcu na predmet nájmu, ak táto bude od správcu dane požadovaná, a to podľa určenia príslušného správcu dane.

Článok 5 Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa. Pokiaľ nájomca zrealizoval stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo žiadať odstránenie týchto úprav a následne uvedenie nebytového priestoru do pôvodného stavu, pričom všetky s tým spojené náklady znáša nájomca.
- 5.2 Všetky dodávky a výkony, ktoré sú nevyhnutné na vybudovanie nebytového priestoru do stavu, v ktorom je možné jeho užívanie na dohodnutý účel, musí nájomca vykonať na vlastné náklady a zodpovednosť. Nájomca nebude požadovať od prenajímateľa žiadnu finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhotovenia, opráv a údržby predmetu nájmu.
- 5.3 Práce na technických zariadeniach (voda, elektroinštalácia, kanalizácia) môže pre nájomcu vykonávať iba oprávnená osoba.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup na predmet nájmu za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom a v súlade s dohodnutými podmienkami.
- 5.5 Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto Zmluvou.
- 5.6 Nájomca nie je oprávnený prenajať ani dať do výpožičky predmet nájmu, alebo jeho časť tretej osobe /tretím osobám/.
- 5.7 Nájomca zodpovedá za prípadné poškodenie a iné nedostatky, spôsobené mimo rámca obvyklého užívania predmetu nájmu a je povinný ich uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 5.8 Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženie na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predmetných všeobecne záväzných právnych predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 5.9 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje uzavrieť poistenie zodpovednosti za škodu z prevádzkovej činnosti. Nájomcom dodané aktíva (tovary a majetok, ktoré sám dodal) nie sú kryté poistením zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené na predmet nájmu nájomcom.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu predmetu nájmu do výšky 33,- € vrátane DPH za jednotlivú vec, prácu alebo výkon tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
- 5.12 Nájomca sa zaväzuje každú zmenu týkajúcu sa peňažného ústavu, čísla bežného účtu, IČO, adresa, nahlásiť prenajímateľovi a opačne prenajímateľ nájomcovi.
- 5.13 Nájomca je povinný okamžite vyznamovať prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
- 5.14 Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú.

- 5.15 Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
- 5.16 Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované osobne oproti podpisu alebo listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení 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.
- 5.17 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).

Článok 6 Záverečné ustanovenia

- 6.1. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) identických vyhotoveniach, a to po jednom (1) vyhotovení pre nájomcu a prenajímateľa a po dvoch (2) pre PSK.
- 6.2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky (mimo úpravy nájomného o mieru inflácie) musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do tridsiatich (30) pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 6.3. Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky. Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadi príslušnými ustanoveniami ZNNP a OZ. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 6.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami alebo osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán a záväzkovo-právnu účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

V Humennom dňa 28. 10. 2016

Stredná odborná škola technická
Družstevná ul. 1737
066 01 HUMENNE

.....
Ing. Stanislav Onderišin, riaditeľ školy

V Humennom dňa 28. 10. 2016

AUTOŠKOLA
Dušan MATTA
Košická 4, 066 01 Humenné
Prevádzka: Družstevná 1737
IČO: 41 082 362 DIČ: 1071020511

.....
Dušan Matta, nájomca

Prílohy:

List vlastníctva

Schematický náčrt prenajatých nebytových priestorov

Táto Zmluva bola zverejnená dňa:

18.11.2016

Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňa:

18.11.2016



MUDr. Peter Chudík

predseda

Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 14.11.2016
číslo:05924/2016/ODSM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 d) s prihliadnutím na § 17 písm. h) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 25/2010 dňa 2.3.2010 v platnom znení

s c h v a ľ u j e

Nájomnú zmluvu č. 3/2016 o nájme nebytových priestorov uzatvorenú medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola technická so sídlom Družstevná 1737, 066 01 Humenné, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – Dušan Matta so sídlom Košická 4, 066 01 Humenné, IČO: 41082362, uzatvorenú dňa 28.10.2016 na dobu neurčitú od 01.11.2016 za účelom využitia predmetu nájmu ako kanceláriu.

Na základe plnomocenstva zo dňa 12.4.2006

Na základe splnomocnenia zo dňa 24.3.2014

MUDr. Peter Chudík
predseda Prešovského samosprávneho kraja

Ing. Stanislav Kubánek, riaditeľ Úradu PSK

Ing. Ján Čopík, zástupca riaditeľa Úradu PSK

