

Zmluva č. 3/2020 o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 446/2001Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Čl. I.

Prenajímateľ: Stredná odborná škola technická
Družstevná 1474/19, 066 01 Humenné
IČO: 37942484
DIČ: 2021875152, neplatca DPH
bankové spojenie: Štátna pokladnica , Bratislava
IBAN: SK 17 8180 0000 0070 0051 4898
IBAN: SK 32 8180 0000 0070 0051 4919
Štatutárny orgán: Ing. Stanislav Onderišin, riaditeľ školy

a

Nájomca: Miloš Babjak
SNP 2520/17, 066 01 Humenné
IČO: 51485486
DIČ: 1048591753
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: IBAN: SK38 1100 0000 0029 4805 3114
Registrácia: Okresný úrad Humenné, živnostenský register č. 720-23153
zastúpený: Miloš Babjak, trvalý pobyt: SNP2520/17, 066 01 Humenné

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v odst. 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a úhrady za energie a služby spojené s nájmom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – budovy školy, na ul. Družstevná 1474/19, 066 01 Humenné, súpisné číslo 1474 na parcele registra KNC parcelné číslo 3297, zapísanej na LV č. 8361 v katastrálnom území Humenné, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len PSK). Prenajímateľ je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK uzatvoriť túto nájomnú zmluvu.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v suteréne budovy a súp. č. 1474/19, ktoré sú o výmere 54,13 m² a pozostávajú z tohto priestoru: bufet o výmere 32,00 m², skladovací priestor 11,56 m², chodba a sociálne zariadenie o výmere 10,57 m². Schematický náčrt predmetu nájmu je prílohou tejto zmluvy. Prenajaté nebytové priestory sú bez technického zariadenia a bez hnutel'ného majetku.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na podnikateľské účely – prevádzkovanie školského bufetu. Nájomca bude pre žiakov a zamestnancov školy poskytovať desiatové občerstvenie v zmysle § 8, odst. 3 Vyhlášky č. 527/2007 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež a požiadaviek prenajímateľa.
2. Prevádzková doba bufetu sa stanovuje od 07:30 – 13:00 hod. v dňoch školského vyučovania.

Čl. IV.

Cena nájmu, energií a služieb poskytovaných s nájmom, platobné podmienky

1. Ku dňu podpisu tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na výške nájomného za prenájom nebytových priestorov v zmysle čl. II. odst. 3 takto: za bufet 25,00 €/m²/rok, skladové priestory 16,00 €/m²/rok, chodba a sociálne zariadenia 6,00 €/m²/rok. Bufet bude poskytovať služby výlučne len pre žiakov a zamestnancov našej školy, v pracovnom týždni od pondelka do piatka, okrem soboty, nedele, sviatkov a školských prázdnin. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu 1 048,38 EUR ročne. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.
2. Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného. Depozit nájomného bude uhradený do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na základe fakturácie prenajímateľa, v prípade že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
3. Prenajímateľ bude ďalej fakturovať nájomcovi spotrebu energií:
 - a) za vodné a stočné sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne zálohovú platbu vo výške 60,-€/rok, t.j. 6,00 €/mesiac;
 - b) za spotrebu tepla a teplej vody sa nájomca zaväzuje uhrádzať zálohovú platbu vo výške 60,-€/rok, t.j. 6,00 €/mesiac;
 - c) za odvoz odpadu sa zaväzuje nájomca uhrádzať poplatky vo výške 15,-€/rok, t.j. 1,50 €/mesiac;
 - d) za ostatné náklady sa zaväzuje nájomca uhrádzať poplatky vo výške 10,-€/rok, t.j. 1,00 €/mesiac;
 - e) za spotrebovanú elektrickú energiu sa zaväzuje nájomca uhrádzať zálohovú platbu vo výške 100,-€/rok, t.j. 10,00 €/mesiac.
 - f) dezinfekciu priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
4. **Celková platba za nájom a energie a služby spojené s nájmom ročne predstavuje čiastku 1 293,38 EUR, čiastka pripadajúca na 1 mesiac je 107,78 EUR.** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi stanoviť a upraviť platby za energie a služby spojené s nájmom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb a reálnej spotreby.

5. Nájomné bude prenajímateľ fakturovať mesačne vopred ku koncu mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné fakturované vo výške 107,78 EUR a nájomca je povinný túto uhradiť v predpísanej dobe splatnosti na účet uvedený na faktúre. Prvé úhrady budú realizované do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania 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. Výška nájomného v nadväznosti na mieru inflácie sa neupraví, ak úprava o mieru inflácie bude menšia alebo rovná sume 30 €. Prvýkrát bude výška nájomného upravená od 1.1.2021 o mieru inflácie za rok 2020.
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti podľa určenia príslušného správcu dane.
8. Pri nedodržaní lehoty splatnosti faktúr je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.
9. Prenajaté priestory sú poistené voči živelným pohromám prenajímateľom. Za poistenie ostatných rizík súvisiacich s prevádzkou bufetu zodpovedá nájomca.

Čl. V.

Doba nájmu, ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa dojednáva v zmysle § 10 Zákona č. 116/1990 Z.b. o nájme a podnájme nebytových priestorov **na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy**. Nájomný vzťah končí písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo služby spojené s užívaním nebytových priestorov
 - c) dôjde k inému podstatnému porušeniu zmluvy.Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú od prvého dňa nasledujúceho mesiaca od preukázateľného doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú

- kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ súhlasí s namontovaním vlastných regálov a polic v prenajatých priestoroch za účelom zabezpečenia prevádzky bufetu. Akékoľvek iné stavebné úpravy sa musia vopred prejednať a písomne odsúhlasiť so zástupcami zmluvných strán.
 3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a obvykle udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v prenajatých priestoroch. V prípade poškodenia predmetu nájmu, ako aj ostatných priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
 4. Po skončení nájmu je nájomca povinný priestory vrátiť prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na dobu užívania, či prípadné vykonané dohodnuté úpravy.
 5. Nájomca je povinný umožniť obhliadku prenajatých priestorov osobám prenajímateľa za účelom opráv, revízií a pod. o čom prenajímateľ na túto skutočnosť upozorní nájomcu vopred.
 6. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a iné predpisy súvisiace s nájmom. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona o odpadoch v platnom znení a zákona o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a areáli prenajímateľa. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
 7. Nájomca nie je oprávnený prenajať predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe (tretím osobám).
 8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky z dôvodu nutnej údržby, opráv a pod. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov alebo škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
 9. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.
 10. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
 11. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované 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.
 12. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú, a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu, v opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15 dní od začatia takéhoto konania.


ČL. VII.
Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme v platnom znení, zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia PSK.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a po schválení a podpísaní zmluvnými stranami tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom a vedomí si jej právnych následkov túto vlastnoručne, slobodne a vážne podpisujú.

Prílohy: Schematický náčrt predmetu nájmu


V Humennom dňa 11.9.2020

V Humennom dňa 11.9.2020


Ing. Stanislav Onderišin
riaditeľ školy

.....
za prenajímateľa

Miloš Babiar


za nájomcu

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa: 28.10.2020

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 29.10.2020