

# N Á J O M N Á Z M L U V A č. 01/2017

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

### Článok 1 ZMLUVNÉ STRANY

#### **PRENAJÍMATEĽ: GYMNÁZIUM**

Ul. Dr. C. Daxnera 88, 093 01 Vranov nad Topľou

IČO: 00161268

DIČ: 2020628742, nie je platca DPH

Štatutárny orgán: PhDr. Zuzana Dragulová, PhD., riaditeľka školy

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Č. ú.: 7000516543/8180, IBAN: SK28 8180 0000 0070 0051 6543

7000516519/8180, IBAN: SK94 8180 0000 0070 0051 6519

/ďalej len prenajímateľ/

#### **NÁJOMCA:**

FED Invest s. r. o.

093 03 Vranov nad Topľou, Porubská 682/38

IČO: 50524003

DIČ: 2120366666

Bankové spojenie: VÚB, a. s.

Č. ú.: SK56 0200 0000 0037 9245 5954

/ďalej len nájomca/

### Článok 2 PREDMET ZMLUVY

2. 1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 2. 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.

2. 2. Prenajímateľ – Gymnázium vo Vranove nad Topľou, Ul. Dr. C. Daxnera 88, 093 01 Vranov nad Topľou je správcom nehnuteľnosti, a to budovy so súpisným číslom 88, postavenej na parcele číslo KNC1656/1, zapísanej Okresným úradom, katastrálnym odborom v katastrálnom území Vranov nad Topľou na liste vlastníctva č. 3632 /ďalej len „budova školy“, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj /ďalej len „PSK“. List vlastníctva je prílohou č. 1 k tejto zmluve, katastrálna mapa je prílohou č. 2 k tejto zmluve.

2. 3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor vyčlenený na prízemí prístavby školy o rozlohe 8 m<sup>2</sup> /ďalej len „predmet nájmu“. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok. Schematický náčrt prenajatých priestorov tvorí prílohu č. 3 k tejto zmluve.

### Článok 3 ÚČEL NÁJMU

**3. 1.** Predmet nájmu uvedený v článku 2 tejto zmluvy sa prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom prevádzkovania bufetu na občerstvenie kusovým potravinovým tovarom. Bufet je v prevádzke len počas školského roka a poskytuje služby žiakom a zamestnancom prenajímateľa.

**3. 2.** Nájomca sa zaväzuje, že sortiment ponúkaného tovaru bude v súlade s § 8, ods. 3 Vyhlášky č. 527/2007 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež /ponúkaný tovar nebude obsahovať tabakové výrobky, alkohol, kofeín, chinín a iné zakázané látky/.

**3. 3.** Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel. Zmeniť spôsob a účel nájmu je možné obojstranne odsúhlasenou písomnou dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť schválený Úradom PSK.

### Článok 4 DOBA TRVANIA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

**4. 1.** Nájom nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú odo dňa účinnosti zmluvy.** Doba nájmu je 10 mesiacov v kalendárnom roku – neplatí pre prázdninové mesiace /júl, august/.

**4. 2.** V zmysle § 10 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú bez udania dôvodu.

**4. 3.** Nájomný vzťah tiež možno kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

**4. 4.** Výpovedná lehota tejto nájomnej zmluvy je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

**4.5.** Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy okamžite, bez výpovednej doby, ak predmet zmluvy nájomca užíva v rozpore s dohodnutým účelom, ak si nájomca neplní povinnosti spojené s úhradami nájmu a prevádzkových nákladov, alebo činnosť bola zrušená rozhodnutím PSK.

### Článok 5 VÝŠKA NÁJMU A ÚHRAD ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM

**5. 1.** Za užívanie uvedených priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť Gymnázium Vranov n/T nájomné vo výške 61,00 €/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 488,00 € ročne – pomerná časť na 10 mesiacov v roku 406,67 €.

**Nájomca uhradí:**

Na č. ú.: 7000516543/8180, IBAN: SK28 8180 0000 0070 0051 6543

**Nájomné ..... 406,67 € za 10 mesiacov nájmu**

**Splatnosť:** úhrada nákladov za nájom bude realizovaná polročne vopred vždy do 30-teho dňa v mesiaci predchádzajúcom polroku.

## 5. 2. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby spojené s nájmom:

Elektrická energia .....	150,00 € za 10 mesiacov
Voda .....	30,00 € za 10 mesiacov
Teplo .....	90,00 € za 10 mesiacov
Vývoz odpadu .....	30,00 € za 10 mesiacov

### Nájomca uhradí:

Na č. ú.: 7000516519/8180, IBAN: SK94 8180 0000 0070 0051 6519 za energie a služby

**Režijné náklady ..... 300,00 € za 10 mesiacov**

**Splatnosť:** úhrada nákladov za energie a služby bude realizovaná polročne vopred vždy do 30-teho dňa v mesiaci predchádzajúcom polroku.

**5. 3.** V čase letných prázdninových mesiacov júl a august nebude prenajímateľ požadovať platbu za úhradu nájomného a prevádzkových nákladov.

**5. 4.** Úprava výšky platieb za nájom je závislá od miery inflácie zverejnenej ŠÚ 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 miery inflácie a to jedenkrát ročne.

**5. 5.** Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného tak, aby jeho výška bola porovnateľná s trhovými cenami za nájom nebytových priestorov na podobný účel v danej lokalite. Tieto zmeny budú zrealizované formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.

**5. 6.** Úprava výšky platieb za prevádzkové náklady sa zrealizuje na základe skutočných kalkulácií nákladov cien energií. Zmena výšky ceny prevádzkových nákladov bude nájomcovi oznámená písomne formou zmeny výpočtového listu.

**5. 7.** V prípade omeškania s úhradami platieb nájomného a prevádzkových nákladov je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú ustanovia Obchodného zákonníka v platnom znení.

## Článok 6

### PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU

**6. 1.** Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy.

**6. 2.** Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup k časti prenajatých nebytových priestorov počas prevádzky školy na nutnú opravu a údržbu a doplnenie tovarom.

**6. 3.** Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a dôvodu nutnej údržby, opráv a pod..

**6. 4.** V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.

**6. 5.** Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva nebytový priestor dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.

6. 6. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v dohodnutom čase len na účel uvedený v článku 3 tejto zmluvy.
6. 7. Nájomca nie je oprávnený prenajať, ani dať do výpožičky predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto nájomnej zmluvy.
6. 8. Nájomca zabezpečí na svoje náklady opravy, údržbu a poistenie vlastného majetku používaného v prenajatom priestore. Prenajatý priestor je poistený v rámci celej budovy a budova je zabezpečená elektronickým zabezpečovacím zariadením.
6. 9. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
6. 10. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
6. 11. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy priestorov môže nájomca vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
6. 12. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. 13. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné úpravy vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. 14. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
6. 15. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním nebytového priestoru.
- 6.16. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vznikli počas doby jeho prenájmu, a ktoré sú nad rozsah zodpovedajúci bežnému opotrebeniu.
6. 17. Prenajímateľ zabezpečí uzamykanie priestorov mimo pracovných hodín. V rámci všeobecného upratovania bude vynášať odpadky z blízkosti bufetu, umožní používanie sociálnych zariadení pracovníčke bufetu.
6. 18. Nájomca zabezpečí prevádzku a doplnenie tovaru počas školského roka podľa požiadaviek školy a na vlastné náklady.
6. 19. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
6. 20. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

## **Článok 7**

### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

7. 1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
7. 2. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia dostane nájomca, dve vyhotovenia prenajímateľ a dve vyhotovenia PSK.

7. 3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky okrem zmien dohodnutých v tejto zmluve musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve.

7. 4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony a že zmluvu podpísali osoby oprávnené konať v ich mene.

7. 5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najneskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

Vo Vranove nad Topľou dňa: 23. 08. 2017

Vo Vranove nad Topľou dňa: 23. 08. 2017

Za nájomcu:  
Frederik Dudáš  
konateľ

PSK s.r.o.  
ul. ...  
IČO: 50 524 003 IČ: 2120300366

Za prenajímateľa:  
PhDr. Zuzana Dragulová, PhD.  
riaditeľka školy

Ul. Dr. ...  
Vranov nad Topľou

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: