

ZMLUVA č. 1/2020

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona NR SR č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
(ďalej len „Zákon“)

1. Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ: GYMNÁZIUM CYRILA DAXNERA

Ul. Dr. C. Daxnera 88/3, 093 80 VRANOV NAD TOPĽOU
štatutárny orgán: PhDr. Zuzana Dragulová, PhD., riaditeľka školy
IČO: 00161268
DIČ: 2020628742, nie je platca DPH
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:

CARAT DENT s. r. o.
Duklianskych hrdinov 2473, 093 01 Vranov nad Topľou
štatutárny orgán: Marián Čakurda, konateľ
registrácia: Obchodný register Okr. súdu Prešov, odd. Sro, vl.č 13233/P
IČO: 36477052
DIČ: 2021608963
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Vranov nad Topľou
Č.ú.: IBAN: SK84 0900 0000 0051 1907 8043
/ďalej len nájomca/

2. Predmet a účel 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 bode 2. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a úhradu za poskytované energie a služby spojené s nájmom.
2. Predmetom nájmu je prenájom nebytových priestorov na prízemí budovy Gymnázia Cyrila Daxnera, Vranov nad Topľou, Ul. Dr. C. Daxnera 88/3, v budove so súpisným číslom stavby 88 na parcele registra KN C parcelné číslo 1656/1 zapísanej na liste vlastníctva č. 3631, katastrálne územie Vranov nad Topľou, - prenášaná plocha

nebytového priestoru je **54 m²** , z toho samostatná miestnosť o výmere 38 m² + ½ spoločných priestorov /chodba + sociálne zariadenie/ o výmere 16 m². Schematický náčrt prenajatého priestoru tvorí prílohu tejto zmluvy. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.

3. Nájomca bude uvedené priestory využívať na prevádzku stomatologického laboratória.

3. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy**.

4. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa končí:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán o skončení nájmu k dohodnutému dňu,
 - b/ výpoveďou v zmysle ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu,
 - c/ odstúpením od zmluvy.
2. Výpovedná doba je trojmesačná v zmysle § 12 zákona č. 116/1990 Zb. a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. 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.

5. Nájomné, platby za energie a služby spojené s nájomom, spôsob platieb

1. Výška nájomného bola stanovená vzájomnou dohodou Zmluvných strán, v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov 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 Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.
2. Ku dňu podpisu tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje za užívanie uvedených priestorov uhradiť Gymnáziu Cyrila Daxnera vo Vranove nad Topľou nasledovné úhrady:

Ročný nájom vo výške 2.879,06 €, a to:

Ročný nájom za 38 m² laboratória - 2.433,14 €
Za 1 m² 64,03 €, z toho:
Teplo – 922,64 € 38 x 24,28 €
Nájom – 1.510,50 € 38 x 39,75 €

Ročný nájom za 16 m² spoločné priestory – 445,92 €
Za 1 m² 27,87 €, z toho:
Teplo – 182,88 € 16 x 11,43 €
Nájom – 263,04 € 16 x 16,44 €

Ročné náklady na teplo spolu – 1.105,52 €
Ročný nájom 1.773,54 €

Nájomca uhradí:

Na č. účtu: 7000516519/8180, IBAN: SK94 8180 0000 0070 0051 6519 výšku nákladov za energie:

- teplo **1.105,24 € ročne**

Splatnosť: úhrada nákladov za teplo bude realizovaná štvrťročne mesiac vopred vždy do 30-teho dňa v mesiaci predchádzajúcom príslušnému štvrťroku. Faktúra bude splatná do 14. dní odo dňa vystavenia.

Náklady na teplo budú prehodnotené raz ročne na základe vyúčtovania skutočných nákladov dodávateľom tepla.

Odber a meranie elektrickej energie má zabezpečené nájomca na vlastné náklady – vlastný merač.

Odber vody bude fakturovaný podľa spotreby na základe odpočtu na podružnom merači vody v zmysle fakturovaných cien Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a. s., Komenského 50, 042 48 Košice, najneskôr do 31.12. raz ročne.

Nájomca uhradí:

Na č. účtu: 7000516543/8180, IBAN: SK28 8180 0000 0070 0051 6543 výšku nákladov za nájom:

- nájom **1.773,54 € ročne**

Splatnosť: úhrada nákladov za nájom bude realizovaná štvrťročne mesiac vopred vždy do 30-teho dňa v mesiaci predchádzajúcom príslušnému štvrťroku. Faktúra bude splatná do 14. dní odo dňa vystavenia.

Upratovanie a odvoz odpadu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

3. Pre účely vyrovnania inflačných vplyvov bude nájomné valorizované na základe percentuálnej miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraví formou písomného oznámenia prenajímateľa preukázateľne doručeného nájomcovi, kde výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši

o mieru inflácie s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka a doúčtuje sa na základe fakturácie.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti podľa rozhodnutia pre miestne dane a poplatky vydané správcom dane – Mesto Vranov nad Topľou.
5. 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.

6. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bude vykonávať uvedenú činnosť na vlastnú zodpovednosť.
2. 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. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť prístup nájomcovi do priestorov v čase vykonávania dohodnutej činnosti.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
6. Nájomca je povinný si zabezpečiť BOZP v zmysle č. 124/2006 Z.z. a dodržiavať protipožiarne predpisy. 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 príľahlých 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. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
8. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.
9. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe /tretím osobám/.

10. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa oboznámi so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberie do nájmu. Za stavebné úpravy priestorov podľa vlastných požiadaviek, 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.
11. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca.
12. Nájomca sa zaväzuje poskytovať služby prednostne pre žiakov a zamestnancov Gymnázia Vranov n/T a OA Vranov n/T.
13. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
14. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované osobne oproti podpisu alebo listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenie 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.
15. Najneskôr v posledný deň doby nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vrátiť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu.

7. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva je uzavretá v zmysle zákona NR SR č. 116/1190 Zb. a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
2. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží nájomca, dve vyhotovenia prenajímateľ a dve vyhotovenie PSK.
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.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a 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.

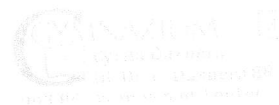
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade odlišných dátumov sa považuje za deň platnosti dátum podpisu druhej zmluvnej strany. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s §17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja.
6. Prílohu zmluvy tvorí výpis z listu vlastníctva a schematický náčrt predmetu nájmu.

Vo Vranove nad Topľou dňa 30. 06. 2020

Za nájomcu:
Marián Čakurda
konateľ

CARAT DENT s.r.o.
Duklianskych hrdinov 2473
093 01 VRANOV NAD TOPĽOU
IČO: 36 477 052

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



Táto zmluva bola zverejnená dňa: 21 07 2020

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 22 07 2020