

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s ust. § 663 a nasl. z. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, medzi:

Prenajímateľ: **Pedagogická a sociálna akadémia**
Kmeťovo stromoradie č. 5, 080 01 Prešov
Štatutárny orgán: PhDr. Oľga VAVREKOVÁ, riaditeľka školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
príjmový účet č. 7000520091/8180
IBAN: SK68 8180 0000 0070 0052 0091
výdavkový účet č. 7000520083/8180
IBAN: SK90 8180 0000 0070 0052 0083
IČO: 162825
DIČ: 2021240584, nie je platca DPH

Nájomca: Obchodné meno: **Jana Zákutná**
Miesto podnikania: **Magurská 6846/2, 080 01 Prešov**
Pridelené IČO: **33 747 121**
DIČ: **102 1145 092**
Bankové spojenie: Uni Credit Bank
IBAN: SK 43 1111 0000 0010 5164 2008
Živnostenský register č. 707-9577
Miestne príslušný Okresný úrad Prešov

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK), ktorý je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a predpisov a „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK“ v platnom znení (ďalej len Zásady) prenajať predmet nájmu nájomcovi.
2. Prenajímateľ ponecháva za odplatu (nájomné) do dočasného užívania priestory v rozsahu 17,60 m² nachádzajúce sa v suteréne školy. Prenajatý priestor sa nachádza v objekte Pedagogickej a sociálnej akadémie (ďalej len PaSA), Kmeťovo stromoradie č. 5 v Prešove, súpisné číslo 3222, č. parcely KN C 723/4 zapísanej na LV č. 12897, katastrálne územie 707 Prešov, ktoré nájomca bude využívať na zriadenie a prevádzkovanie bufetového predaja pre žiakov a pracovníkov prenajímateľa v zmysle nariadení zriaďovateľa. Predmetom nájmu nie je žiadny hnuteľný majetok. 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: zadný vchod do budovy školy (únikový východ), schodište do suterénu, chodba vpravo od schodišťa do bufetu – miestnosť č. S1, sociálne zariadenia WC muži – prízemie č.19, WC ženy – 1. poschodie č. 21 a 36.

II. Doba prenájmu

1. Priestory sa prenajímajú počnúc dňom 01.09.2015 na dobu neurčitú.

III. Cena prenájmu

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom nasledovne:
Nebytový priestor (miestnosť č. S1) 17,60m² sa stanovuje dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách ponúknutou cenou nájmu vo výzve v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien. Nájomné je stanovené na 29,00 € s DPH (m²) rok. Celkom za rok je nájomné 510,40 €. Mesačný prenájom je 51,04 €, slovom: päťdesiatjeden Eur 4/100 za mesiac. Platba bude poukázaná na príjmový účet PaSA Prešov v Štátnej pokladnici 7000520091/8180, IBAN: SK68 8180 0000 0070 0052 0091 na základe tejto zmluvy.
Bufet nie je prevádzkovaný počas vianočných, resp. jarných a jesenných prázdnin, ani v čase maturít a praxe žiakov, pričom nájomca platí za prenájom plnú výšku dohodnutého nájmu.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté energie a služby, ktoré sú popísané nižšie aj s mesačnými platbami:

a) elektrická energia (chladnička, ohrievač vody, osvetlenie, iné)	21,00 €
b) spotreba vody – vodné	1,70 €
stočné	1,20 €
c) vykurovanie	1,60 €
d) iné poplatky (vývoz odpadkov, daň z nehnuteľnosti)	7,00 €

Výška platieb za energie a služby za jeden mesiac nájmu je	32,50 €

Platba za energie bude poukázaná na výdavkový účet PaSA Prešov v Štátnej pokladnici č. ú. 7000520083/8180, IBAN: SK90 8180 0000 0070 0052 0083 na základe tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že počas mesiacov JÚL a AUGUST platby za energie, Služby a nájom nebudú účtované.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií po vzájomnej dohode upraviť v niektorých ekonomických položkách, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia . Platby za dodávané energie a služby spojené s nájomom budú stanovené formou reálnej kalkulácie, úprava výšky platieb za nájom je závislá od miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a to od 01.01. nasledujúceho roka. Prvá úprava platieb nájomného bude realizovaná v roku 2016. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený upraviť nájomné a platby za služby spojené s nájomom na základe písomného oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi.
Upravené ceny za energie a služby spojené s nájomom sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajíateľa.

4. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného, aj neakceptovanie úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby. Za hrubé porušenie zmluvy je považované aj neopodstatnené zvýšenie nájmu alebo zálohových platieb za služby a energie.

IV. Spôsob úhrady a zálohových platieb za energie a služby

1. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení je splatnosť nájomného, energii a služby vopred a to nasledovným spôsobom: v roku 2015 za 9. a 10. mesiac najneskôr do 15.08. a za 11. a 12. mesiac najneskôr do 15.10. Od roku 2016 je splatnosť nájomného, energii a služby vopred a to: za 1. a 2. mesiac do 15.01., za ďalšie mesiace v dvojmesačných intervaloch do 15. dňa v mesiaci predchádzajúcom danému obdobiu za ktoré sa platí.
2. Dohodnutá úhrada bude realizovaná na základe bankového prevodu medzi účtami nájomcu a prenajímateľa na základe tejto zmluvy . V prípade omeškania platby je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb. v platnom znení.
3. Výška platieb za 10. mesiacov bude nasledovná:

Nájomné:	51,04 €/ mesiac x 10	510,40 €
Energie a služby:	32,50 €/ mesiac x 10	325,00 €

V. Ďalšie podmienky prenájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi prenajatý priestor vstave, ktorý zodpovedá jeho predchádzajúcemu využitiu.
2. Nájomca na vlastné náklady vykoná opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho písomným súhlasom zdržujú v prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za prípadné poškodenie a iné nedostatky a je povinný ich uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.
3. Nájomca nebude vykonávať žiadne zásahy do priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Finančné náklady spojené s prispôbením prenajatých priestorov na účel nájmu nebudú kompenzované prenajímateľom.
5. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel využívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu oprav, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať dohodnutým spôsobom v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje na vlastné náklady.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo, že v bufete sa nebudú predávať alkoholické nápoje, tabakové výrobky a nápoje s obsahom chinínu a kofeínu v zmysle §8, odstavec 3

Vyhlášky č. 527/2007 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež. V celom objekte je prísny zákaz fajčenia a požívania alkoholických nápojov.

10. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe.
11. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
12. Po skončení nájmu, nájomca odovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebovaniu.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať resp. poistiť sám.
15. Všetky potraviny musia byť označené cenovkami v zmysle nariadenia vlády SR o označovaní výrobkov cenami.
16. Nájomca je povinný sa riadiť zákonom 289/2008 Z. z. o používaní elektronickej a registračnej pokladnice a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov.
17. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné robiť výlučne písomnou formou za vzájomného súhlasu oboch strán.
18. Otváracie hodiny v pondelok až štvrtok budú **od 7:30 do 12:30 hod.**, v piatok **od 7:30 do 11:00 hod.**
19. 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.

VI. Skončenie nájmu

1. Zmluva môže byť písomne vypovedaná z dôvodov uvedených v §10 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je **trojmesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvu je možné tiež zrušiť dohodou oboch zmluvných strán v písomnej forme.
3. Nájom zaniká z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom PSK v platnom znení.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán a to formou písomného dodatku s podpisom oboch zmluvných strán (mimo zmien uvedených v čl. III, bod 3). Dodatky k zmluve podliehajú schvaľovacej

povinnosti PSK v súlade so Zásadami 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.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
4. Zmluva je uzatvorená v štyroch rovnopisoch, jeden exemplár pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu, dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.

V Prešove, dňa 11 .06.2015

.....
Jana Zákutná
Nájomca

.....
PhDr. Oľga Vavreková, riaditeľka školy
Prenajímateľ

Zoznam príloh:

príloha č. 1 – kópia listu vlastníctva

príloha č. 2 – schematický náčrt prenajatých priestorov

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: