

Nájomná zmluva č. 28

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v súlade s ust. § 663 a nasl. Z. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, s prihliadnutím na zákon č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Stredná odborná škola**
so sídlom: Mierová 1973/79, 066 01 Humenné
zastúpený: RNDr. Oľgou Skysľakovou, riaditeľkou školy
bank.spoj.:
IČO: 00617750
DIČ:
IČ pre DPH:
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: **CEZO spol. s r.o.**
so sídlom: Mierová 1973/79, 066 01 Humenné
zastúpená: Mgr. Marekom Melkom, konateľom
bank. spoj.:
číslo účtu:
IČO: 36757535
DIČ:
IČ pre DPH:
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd. Sro, vl. č. 18439/P
/ďalej len „nájomca“/

Článok 2 Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je Prešovská samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v areáli Strednej odbornej školy (ďalej len SOŠ), Mierová, súpis. č. 1973/79, mesto Humenné, PSČ 066 01.

2.2 Objekt sa nachádza na pozemku parc. č. 2891/7 v k.ú. Humenné, súpisné číslo 1973, zapísaný v LV č. 8359.

- 2.3 Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v objekte dielne školy na prízemí vo výmere **72 m2** a to:

<u>miestnosť</u>	<u>plocha m2</u>
dielňa - sklenárska	72
<u>spolu</u>	<u>72 m2</u>

- 2.4 Nájomca prevzal priestor v stave v akom sa predmet nájmu nachádza. Nájomca touto zmluvou potvrdzuje, že prenajímateľ nemá ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravy predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

Článok 3 **Doba a účel nájmu**

- 3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade prevodu majetku Prešovského samosprávneho kraja, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, do vlastníctva iného subjektu, zruší sa táto zmluva ku dňu účinnosti prevodu.
- 3.2 Nájomca bude nebytový priestor uvedený v bode 2.3 čl. 2 užívať ako šatňu pre zamestnancov.
- 3.3 Nájomcovi sa zakazuje vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez písomného a vopred udeleného súhlasu prenajímateľa. Ďalej nesmie prenajať alebo povoliť spoluúžívanie priestoru iným subjektom. Ak by nájomca prenechal predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná a prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť.

Článok 4 **Nájomné a služby spojené s užívaním priestorov**

- 4.1 Nájomné za nájom nebytových priestorov je:

Dielňa – sklenárska	72 m2 x 18,65 € bez DPH/m2/rok 72 m2 x 22,38 € s DPH/m2/rok
Spolu bez DPH ročne:	1.342,80 €
Spolu s DPH ročne:	1.611,36 €
Spolu s DPH mesačne:	134,28 €

- 4.2 Prenajímateľ za nasledovne dohodnutú odplatu zabezpečí pre potreby nájomníka služby spojené s nájomom:

Dodávka elektrickej energie	62,50 € bez DPH/rok
-----------------------------	----------------------------

Spolu bez DPH ročne:	62,50 €
Spolu s DPH ročne:	75,00 €
Spolu s DPH mesačne:	6,25 €

4.3 Celková cena nájmu a odplaty za služby spojené s nájmom je:

Nájom priestorov	1.342,80 € bez DPH
Odplata za služby spojené s nájmom	62,50 € bez DPH
Cena celkom bez DPH ročne:	1.405,30 €
Mesačná fakturácia bez DPH:	117,11 €
Mesačná fakturáciu s DPH:	140,53 €

4.4 Výška nájomného je určená dohodou a je výsledkom primeraného prieskumu podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja, zo dňa 02.03.2010 v znení platných predpisov a dodatku č. 1, ktorým sa menia a dopĺňajú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

4.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi upraviť platby za služby spojené s nájmom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb, pričom za služby spojené s nájmom sa považuje: dodávka elektrickej energie.

Článok 5

Úhrada nájomného a služieb spojených s nájmom

5.1 Nájomné a odplata za služby spojené s nájmom sú splatné na bankový účet prenajímateľa.

5.2 Nájomca a odplata za služby spojené s nájmom sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné vopred a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vystaviť a zaslať nájomcovi faktúru k mesačným úhradám nájomného minimálne 10 dní pred ich splatnosťou. Nájomné za mesiac, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, uhradí nájomca na základe faktúry zo strany prenajímateľa najneskôr do konca daného mesiaca.

5.3 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie v Slovenskej republike, zistenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, o čom je povinný informovať nájomcu. Úprava nájomného je účinná od 1. januára príslušného kalendárneho roka. V prípade odplaty za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť jej výšku kedykoľvek, na základe zmeny skutočných kalkulácií prevádzkových nákladov.

5.4 V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a odplaty za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok 6

Osobitné ustanovenia

- 6.1 Nájomca sa oboznámi so stavom predmetu nájmu a v takom stave ich bez výhrad preberá. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca predloží žiadosť na stavebné úpravy a až po písomnom schválení riaditeľom školy ich môže realizovať. Prenajímateľ môže dať súhlas na vykonanie stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie nebytových priestorov, ak nové konštrukčné riešenie bude rešpektovať statické pomery budovy. Porušenie tohto nariadenia je dôvodom na okamžité ukončenie nájmu.
- 6.2 Ak z dôvodu opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať má nárok na primeranú zľavu z nájomného.
- 6.3 Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
- 6.4 Nájomca má právo prístupu dopravnými prostriedkami do areálu prenajímateľa za vopred dohodnutých podmienok.
- 6.5 Nájomca je povinný:
- a) prenajaté priestory počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením,
 - b) dbať o hygienu prevádzky, o čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch nebude uskladňovať výbušniny, horľaviny a toxické látky.
 - c) plniť úlohy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci /BOZP/, podľa platného zákona č. 124/2006 Z.z. o BOZP v znení neskorších predpisov a plniť úlohy v oblasti ochrany pred požiarmi /OPP/ podľa platného zákona č. 314/2001 Z.z. o OPP v platnom znení v prenajatých priestoroch,
 - d) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním t.j. zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu. Potrebu opráv väčšieho rozsahu (mimo rámca bežnej údržby a drobných opráv), ktoré má urobiť prenajímateľ, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Za škody, ktoré vzniknú zavinením nájomcu na prenajatých nebytových priestoroch, zodpovedá nájomca sám v zmysle právnych predpisov,
 - e) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý.
- 6.7 Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
- 6.8 Prenajímateľ:
- a) zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v článku 2 tejto zmluvy, čo prehlasuje aj nájomca,

b) je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť a zabezpečiť nájomcovi a ním povereným tretím osobám prístup k predmetu nájmu aj mimo prevádzkového času a v dňoch pracovného pokoja.

6.9 Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.

Článok 7

Výpoveď nájomnej zmluvy

7.1 Nájomnú zmluvu možno skončiť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpovedná doba je 2 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

7.2 Zmluvu môžu zmluvné strany vypovedať v zmysle § 10 zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov a aj v zmysle Občianskeho zákonníka.

7.3 Prenajímateľ môže od nájomnej zmluvy odstúpiť okamžite, ak je nájomník v omeškaní s platením nájomného alebo odplaty za služby spojené s nájomom viac ako 30 dní. Nájomný vzťah skončí 10-tým dňom po doručení písomného odstúpenia. V tomto prípade nemá nájomca právo požadovať žiadnu časť preukázateľne vynaložených investícií od prenajímateľa. Zároveň tým nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať úroky z omeškania podľa článku 5 tejto zmluvy.

7.4 V prípade, že k ukončeniu zmluvy dal podnet prenajímateľ a nejde o porušenie povinností nájomcu z tejto zmluvy, má nájomca právo požadovať od prenajímateľa úhradu ceny tých investícií, ktoré nájomca preukázateľne vynaložil na rekonštrukciu a modernizáciu priestorov, ak ich vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa. Cena podľa predchádzajúcej vety sa zníži o odpisy uplatnené nájomcom za obdobie nájmu.

7.5 V prípade, že k ukončeniu nájmu podľa tejto zmluvy dá podnet nájomca, vložená investícia sa prevedie na prenajímateľa za dohodnutú cenu 0,03 €. Nájomca je povinný vystaviť daňový doklad o prevode investície na prenajímateľa.

7.6 V posledný deň nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a vypratane nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu.

Článok 8

Spoločné ustanovenia

8.1 Vzťahy, ktoré nie sú upravené v tejto nájomnej zmluve sa posudzujú podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, podľa zákona č. 446/2001 Z.z. v platnom znení a podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

- 8.2 Pisomnosti zmluvných strán týkajúce sa nájomného vzťahu sa doručujú osobne oproti podpisu alebo poštou, a to na adresu sídla v aktuálnom výpise príslušného registra. Pisomnosť sa pre účely tejto zmluvy považuje za doručení i v prípade, ak si ju adresát v odbernej lehote nevyzdvihne na pošte. Za deň doručenia sa v tomto prípade považuje deň, kedy bola zásielka uložená na pošte alebo bola poštou z dôvodu, že adresát sa v mieste sídla nevyskytuje, vrátená ako nedoručiteľná.
- 8.3 Zmluvné strany bezodkladne písomne oboznámia druhú stranu o všetkých zmenách týkajúcich sa identifikačných údajov, t.j. zmeny sídla, bankové spojenie, obchodný názov a pod., ako aj údaje, ktoré ovplyvňujú výpočet výšky nájomného alebo prevádzkových nákladov a to do 5 dní od uskutočnenia zmeny.
- 8.4 Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, 1x nájomca, 1x prenajímateľ, 2x PSK.
- 8.5 Nájomná zmluva musí byť schválená Prešovským samosprávnym krajom.
- 8.6 Zmeny a doplnky k zmluve o nájme musia byť uzatvorené písomne na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán a so súhlasom PSK, mimo úpravy výšky nájomného a odplaty za služby spojené s nájmom.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 8.8 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na WEB sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 8.9 Okamihom podpísania tejto nájomnej zmluvy sa práve vzťahy prenajímateľa a nájomcu riadia výlučne touto nájomnou zmluvou.

V Humennom 19.11.2013
Prenajímateľ:

V Humennom 19.11.2013
Nájomcu:

.....
RNDr. Oľga Skysľáková
riaditeľka školy

.....
Mgr. Marek Melko
konateľ

Prílohy: fotokópia listu vlastníctva
fotokópia katastrálnej mapy
schematický náčrt prenajatého priestoru

Zmluva bola zverejnená dňa:
Zmluva nadobúda účinnosť dňa:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

702 Humenné
520 004 HUMENNÉ
územie: 820 121 Humenné

Dátum vyhotovenia: 02.10.2013
Čas vyhotovenia : 08:31:14

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8359

KAPETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
38	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
570	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
838	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
10	Zastavané plochy a nádvoria	17		1	
24414	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
2757	Zastavané plochy a nádvoria	17		1	
268	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
4929	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
23	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
613	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
336	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
656	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
1472	Ostatné plochy	36		1	
284	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
74	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
600	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
344	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
351	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
389	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
10714	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
637	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
12	Zastavané plochy a nádvoria	17		1	
45	Zastavané plochy a nádvoria	17		1	
291	Ostatné plochy	29		1	

využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Ná parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
3305	11	Pavilón E		1
3391/1	11	Stavba		1
3391/2				
3391/5				
3391/6				

Stavba s.č. 1973 leží na parcelách č. 2891/1, 2891/2, 2891/5 a 2891/6

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiestnenie stavby
	2891/7				
	2891/8				
	2891/9				

Stavba s.č. 1973 leží na parcelách č. 2891/1, 2891/2, 2891/5, 2891/6, 2891/7, 2891/8 a 2891/9

5082	3303	11	Pavilón D
5083	3304	18	Výmeník, sklad
5084	3306	11	Pavilón A
5085	3307	11	Pavilón B
5086	3308	11	Pavilón C
5087	3309/2	11	Telocvičňa

Legenda:

Kód druhu stavby

- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 18 - Budova technickej vybavenosti sídla (vymenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné)

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 PREŠOVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ, Námestie mieru 2, Prešov, PSČ 080 01, SR
IČO: 37870475
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode správy majetku zo dňa 1.7.2002, Z-1324/03

Účastník právneho vzťahu: Správca

- 2 Stredná odborná škola, Mierová 1973/79, Humenné, SR
IČO: 00617750
Spoluvlastnícky podiel: 0/0

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zmenu č.j. 185/2010 zo dňa 16.04.2010 - R-85/10
Žiadosť - GP č. 241-2-3501-188-81 zo dňa 6.3.1981, R- 194/10
Záznam z prešetrovania zmien údajov katastra nehnuteľností č.X 192/10/Bi zo dňa 15.11.
Zmluva o prevode správy majetku zo dňa 10.01.2011 - Z 431/11
Žiadosť o zmenu názvu zo dňa 23.01.2013 - R-28/13

ČASŤ C: ĎALŠIE

Strana

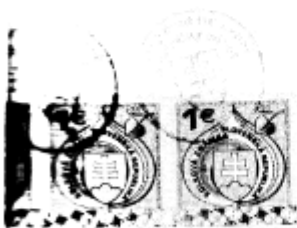
sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka parc. 2891/12
strpieť právo prízjazdu a odjazdu k predajni Lidl, vybudovanej na parc.č.
Humenné cez pozemok parc.č. 2891/12 k. ú. Humenné v prospech oprávneného a
to v rozsahu určenom v geometrickom pláne č. G 28/2002 zo dňa 20.3.2002 zo


sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka parc.č. 291/4
zriadenie a údržbu elektrickej prípojky na pozemku parc.č. 2891/4 v prospech
Lidl Slovenská republika, v.o.s., Vajnorská 160, 831 04 Bratislava, IČO: 35
ako je to vyznačené na geometrickom pláne č. G 14/2004 zo dňa 28.1.2004 zo

sa zriaďuje sa vecné bremeno - povinnosť vlastníka nehn.strpieť a právo
Slovak Telecom, a.s. ako oprávn.z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať
a stavať ich vedenia na dotknutých nehn., vstupovať v súvislosti so
prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na nehn.a vykonávať nevyhnutné
jej porastu, najmä odstraňovať a okliešňovať stromy a iné porasty ohrozujúce
spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník, alebo
parc.č. 3309/1, parc.č. 3302/2, zo dňa 28.12.2005

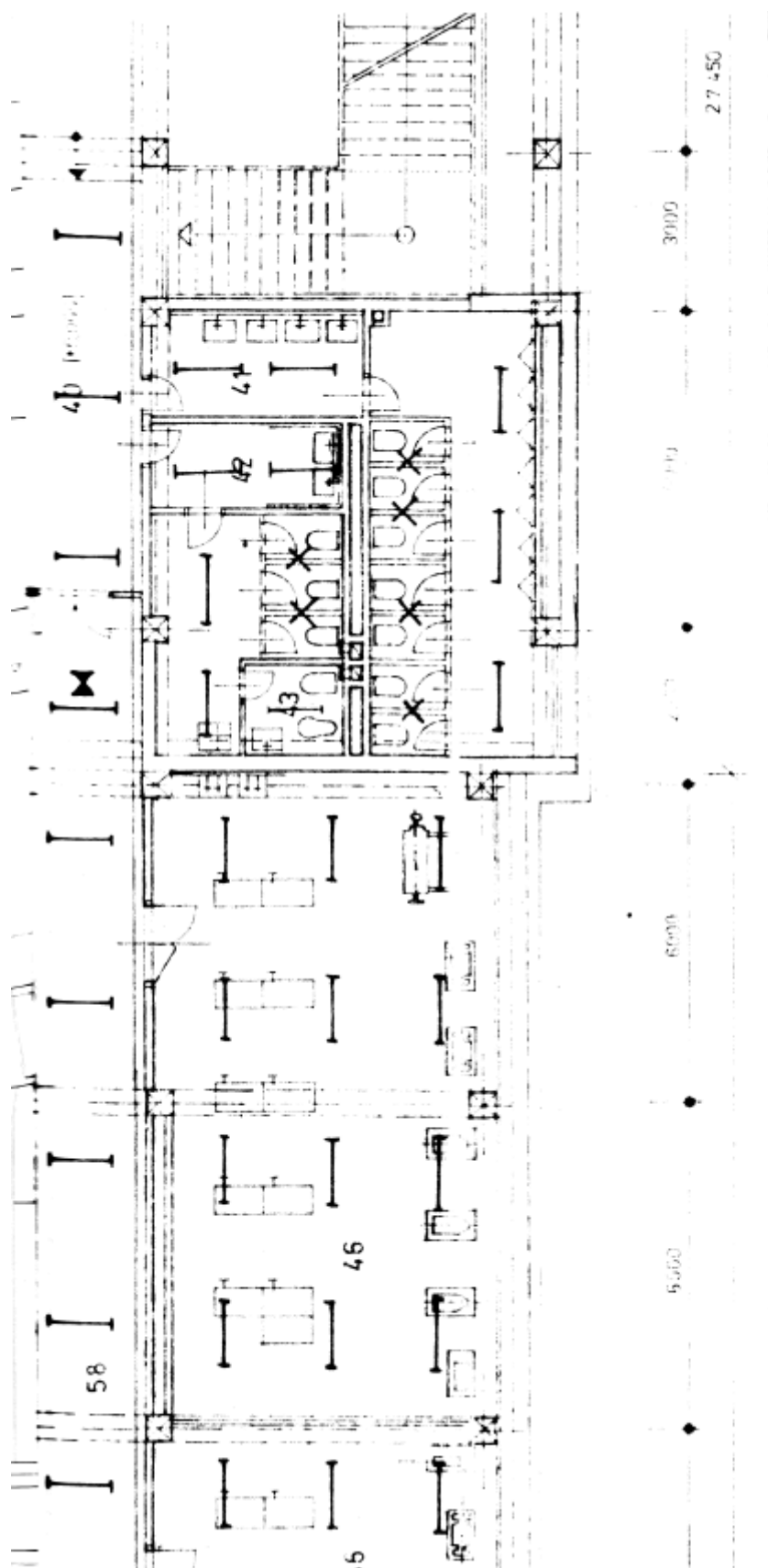


Objednávka: K1- 1604/13
Vyhotožil: Michal Dzupinka



Okresný úrad Humenné katastrálny odbor	Okres Humenné	Obec HUMENNÉ	Kat. územie HUMENNÉ
	Číslo zákazky K1- 1589 /2013	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000 Kód 1
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: CKN 2891/11,2891/12,2891/1-9,2887/4		
Vyhotočil		 Pečiatka a podpis	
Dátum 02.10.2013	Meno DŽUPINKA Michal		







MUDr. Peter Chudík

predseda

Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 03. 12. 2013

číslo: 5460/2013/ODDSM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 c) „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. 28 medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola, Mierová 1973/79, 066 01 Humenné, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – CEZO spol. s r.o., so sídlom Mierová 1973/79, 066 01 Humenné, IČO: 36757535 uzatvorenú v Humennom dňa 19.11.2013 na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy za účelom využívania nebytových priestorov ako šatňu pre zamestnancov.

MUDr. Peter Chudík

predseda Prešovského samosprávneho kraja

Na základe plnomocenstva zo dňa 12.4.2004

Ing. Stanislav Kubánek, riaditeľ Úradu PSK

V súlade s čl. IX. bod 2 Organizačného poriadku

Ing. Štefan Matejčík, zástupca riaditeľa Úradu PSK