

Nájomná zmluva č. 35

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.:	Štátna pokladnica 7000514644/8180
IBAN:	SK85 8180 0000 0070 0051 4644
IČO:	00617750
DIČ:	2021166037
IČ pre DPH:	SK 2021166037

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:	Rastislav Kireš RAKI
so sídlom .	Mierová 68, 066 01 Humenné
zastúpený:	Rastislavom Kirešom
bank. spoj.:	Všeobecná úverová banka a.s.2606838659/0200
IBAN:	SK76 0200 0000 0026 0683 8659
IČO:	44820429

Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Humenné, číslo 720-16233
/ďalej len „nájomca“/

Článok 2 Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v areáli Strednej odbornej školy (ďalej len SOŠ), v pavilóne E teoretického vyučovania, ulica Družstevná, súpis. č. 1475 , mesto Humenné, PSČ 066 01.

2.2 Objekt sa nachádza na pozemku parc. č. 3305 v k.ú. Humenné, súpisné číslo 1475, zapísaný v LV č. 8359.

2.3 Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru, a to:

<u>miestnosť</u>	<u>plocha m2</u>
bufet - predajňa	7,20
skladovací priestor	7,10
spolu	14,30 m2

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 pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

2.5 Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom hnuteľného majetku (prenajímateľ neprenajíma nájomcovi žiaden hnuteľný majetok).

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 bufet – predajňa. 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 alkohol, kofeín, chinín a iné zakázané látky) v platnom znení.

3.3 Nájomcovi sa zakazuje vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez písomného a vopred udeleného súhlasu prenajímateľa. Ďalej nesmie prenajať alebo povoliť spolužívanie 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:

Bufet – predajňa	7,20 m2 x 25,25 € bez DPH/m2/rok 7,20 m2 x 30,30 € s DPH/m2/rok
Skladovací priestor	7,10 m2 x 17,00 € bez DPH/m2/rok 7,10 m2 x 20,40 € s DPH/m2/rok
Spolu bez DPH ročne:	302,50 €
Spolu s DPH ročne:	363,00 €
Spolu s DPH mesačne:	30,25 €

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

a) Dodávka elektrickej energie	137,50 € bez DPH/rok	165,00 € s DPH/rok
b) Dodávka tepla	68,33 € bez DPH/rok	82,00 € s DPH/rok
c) Vodné	15,00 € bez DPH/rok	18,00 € s DPH/rok
d) Stočné	10,00 € bez DPH/rok	12,00 € s DPH/rok
e) Vody z povrchového odtoku	16,67 € bez DPH/rok	20,00 € s DPH/rok
f) Užívanie spoločných priestorov + záchod	50,00 € bez DPH/rok	60,00 € s DPH/rok

Spolu bez DPH ročne:	297,50 €
Spolu s DPH ročne:	357,00 €
Spolu s DPH mesačne:	29,75 €

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

Nájom priestorov	302,50 € bez DPH
Odplata za služby spojené s nájomom	297,50 € bez DPH
Cena celkom bez DPH ročne:	600,00 €
Mesačná fakturácia bez DPH:	50,00 €
Mesačná fakturáciu s DPH:	60,00 €

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 nájomom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb, pričom za služby spojené s nájomom sa považuje: dodávky tepla, dodávka elektrickej energie, vodné, stočné, vody z povrchového odtoku.

Článok 5

Úhrada nájomného a služieb spojených s nájomom

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

5.2 Nájomca a odplata za služby spojené s nájomom 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 nájomom je prenájomca 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 nájomom 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 prenájomcu. 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 prenájomcu bez zbytočného odkladu.
- 6.4 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 prenájomca, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenájomcovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti 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.

6.5 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.

6.6 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.

6.7 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 nájmom 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 Písomnosti zmluvných strán týkajúce sa nájomného vzťahu sa doručujú osobne oproti podpisu alebo poštou, a to na adresu sídla v aktuálnom výpise príslušného registra. Písomnosť 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 nadobudne 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 23.03.2016

V Humennom 23.03.2016

Nájomca

RNDr. Oľga Skýšľaková
riaditeľka školy

Kašustav Kireš

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: 27.01.2016
Čas vyhotovenia : 10:15:58

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8359

MAJETKOVÁ PODSTATA

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 nádvoría	18		1	
570	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
838	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
10	Zastavané plochy a nádvoría	17		1	
21702	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
1793	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
432	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
4929	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
21	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
613	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
136	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
656	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
1926	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
638	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
964	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1472	Ostatné plochy	36		1	
284	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
74	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
680	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
344	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
351	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
389	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
10714	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
637	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
12	Zastavané plochy a nádvoría	17		1	
45	Zastavané plochy a nádvoría	17		1	
291	Ostatné plochy	29		1	

Užívanie 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 využitie
- 36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

Umiestnenie pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
3305	11	Pavilón E		1
2891/1	11	Stavba		1

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Um. sta
	2891/2				
	2891/5				
	2891/6				
	2891/7				
	2891/8				
	2891/9				
	2891/19				

Stavba so s.č. 1973 leží na parcelách č. 2891/1, 2891/2, 2891/5, 2891/6, 2891/7, 2891/9 a 2891/19

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, výpočtová stanica, budova i. rozvod energií, čerpadla a prečerpávacia stanica, úprava vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova strojov alebo čistiareň odpadových vôd a iné]

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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
Rozhodnutie č. X-95/2014/B1 zo dňa 24.07.2014

Účastník právneho vzťahu: Správca

- 2 Stredná odborná škola, Mierová 1973/79, Humenné, 85
IČO: 00617720
Spoluvlastnícky podiel: 0/0

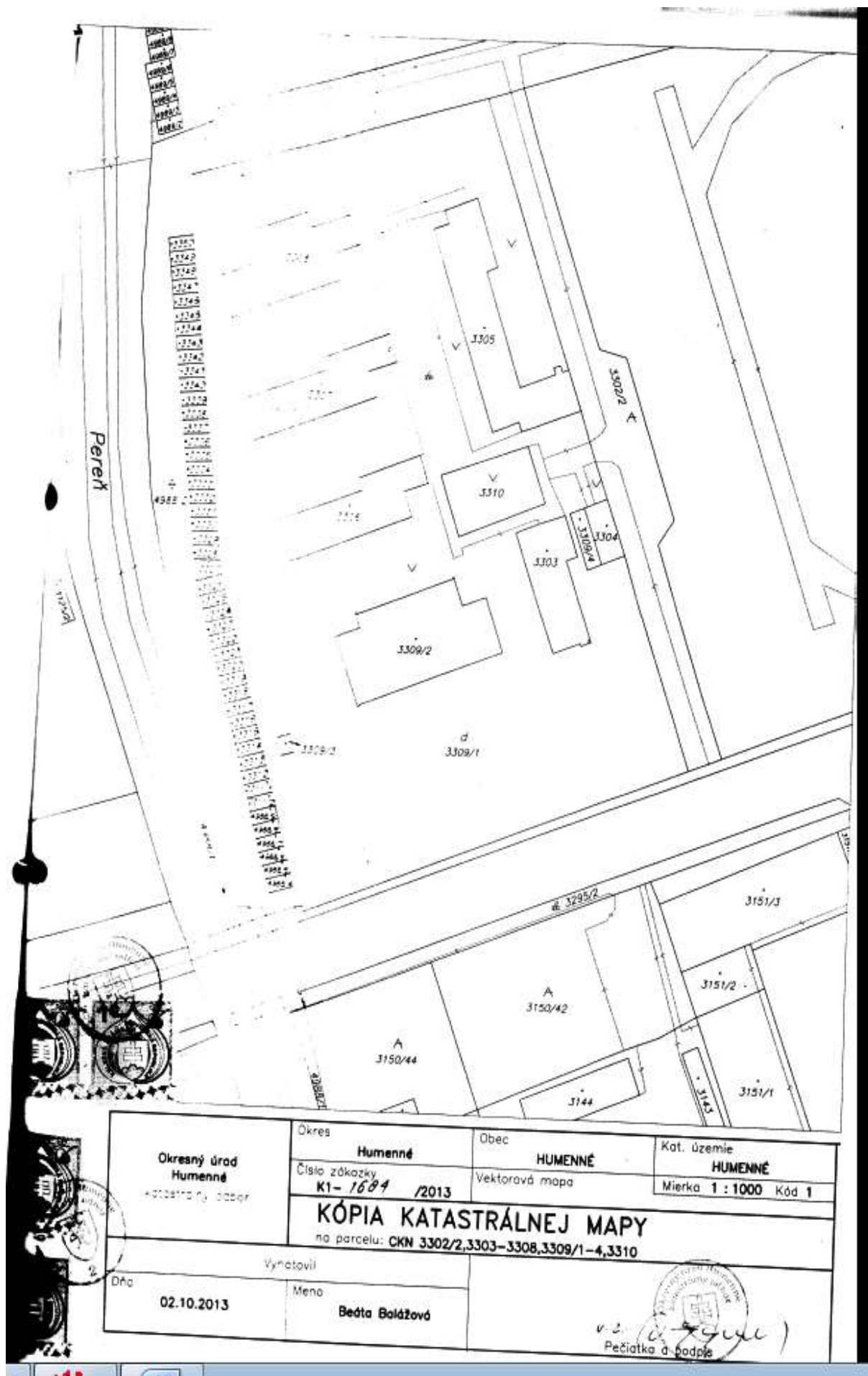
Iné údaje

K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Titul nadobudnutia

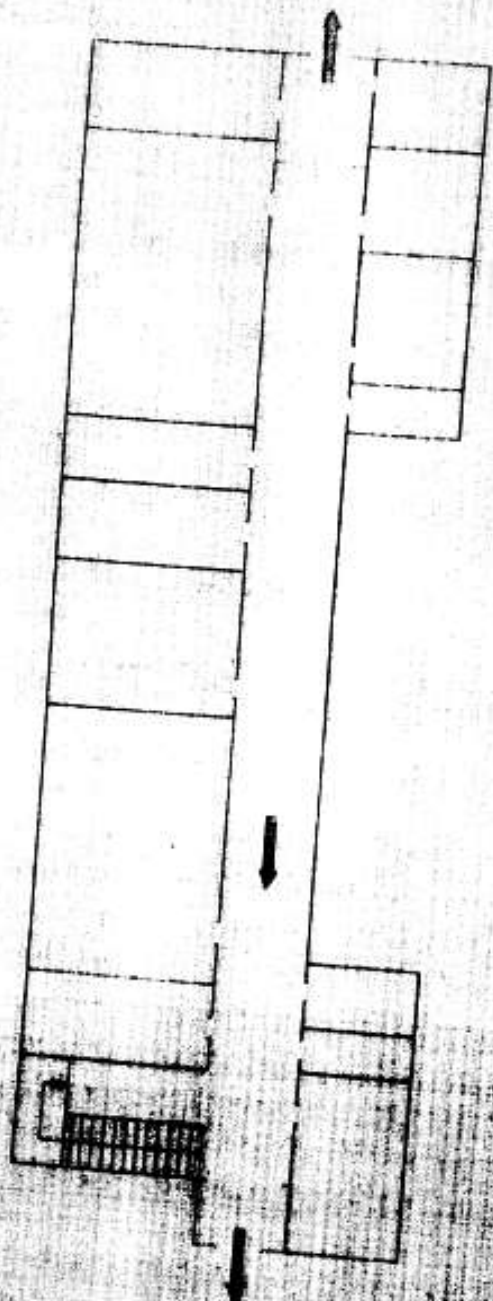
- Žiadosť o zmenu č.j. 185/2010 zo dňa 16.04.2010 - R-85/10
- Žiadosť - GP č. 241-2-3501-188-81 zo dňa 6.3.1981, R-194/10
- Záznam z prešetrovania zmien údajov katastra nehnuteľností č.X 192/10/B1 zo dňa 15.11.2010
- Zmluva o prevode správy majetku zo dňa 10.01.2011 - Z 431/11
- Žiadosť o zmenu názvu zo dňa 23.01.2013 - R-28/13

Strana



Okresný úrad Humenné katastrálny úrad	Okres	Humenné	Obec	HUMENNÉ	Kat. územie	HUMENNÉ
	Číslo zákazky	K1-1684/2013	Vektorová mapa		Mierka	1:1000 Kód 1
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: CKN 3302/2, 3303-3308, 3309/1-4, 3310					
Vydával	Dňa		Meno		Pečiatka a podpis	
	02.10.2013		Beáta Baldžová		 v. z. <i>[Signature]</i>	

Бюджет одобрено Бюро. HUMENNÉ, meststvo vyznamajete - pavilon E. I. N. P.





MUDr. Peter Chudík
predseda
Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 31-03-2016
číslo: 03064/2016/ODSM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 d) s prihliadnutím na § 17 písm. h) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 25/2010 dňa 23.2.2010 v platnom znení

s c h v a ľ u j e

nájomnú zmluvu č. 35 uzatvorenú medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola so sídlom Mierová 1973/79, 066 01 Humenné, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja nájomcom – Rastislav Kireš RAKI so sídlom Mierová 68, 066 01 Humenné, IČO: 1820429, uzatvorenú v Humennom dňa 23.03.2016 na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy za účelom využitia nebytových priestorov ako bufet - predajňu.

Príloha k plnomocenstvu zo dňa 12.4.2006

Príloha k plnomocneniu zo dňa 24.3.2014

MUDr. Peter Chudík
predseda Prešovského samosprávneho kraja

Ing. Stanislav Kubánek, riaditeľ Úradu PSK

Ing. Ján Čopík, zástupca riaditeľa Úradu PSK