

Nájomná zmluva č. 57

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 obchodu a služieb
Sídlo: Mierová 1973/79, 066 01 Humenné
Štatutárny orgán: RNDr. Oľga Skysľaková, riaditeľka školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu (IBAN):
IČO: 00617750
DIČ:
IČ pre DPH:
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: STANLEY'S CATERING s.r.o.
Sídlo: 066 01 Kochanovce 207
Štatutárny orgán: Stanislav Polák, konateľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
Číslo účtu (IBAN):
IČO: 51899761
DIČ:

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove, oddiel: Sro, vložka číslo: 36986/P
/ďalej len „nájomca“/

Článok 2 Predmet nájmu

- 2.1 Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK“) v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 2.3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.
Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v areáli Strednej odbornej školy obchodu a služieb (ďalej len SOŠOaS), na ulici Družstevná, číslo 1475, mesto Humenné, PSČ 066 01.
- 2.2 Objekt súpisné číslo 1475 sa nachádza na pozemku registra KN C, parcelné č. 3305 a je evidovaný na liste vlastníctva č. 8359 v katastrálnom území Humenné.

- 2.3 Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v objekte so súpisným číslom 1475 na parcele KN C č. 3305 o celkovej výmere 14,30 m² v zmysle schematického náčrtu prenajatej plochy, a to:

<u>miestnosť</u>	<u>plocha m²</u>
nebytový priestor - bufet	7,20 m ²
nebytový priestor – sklad	7,10 m ²
spolu	14,30 m²

- 2.4 Prenajímateľ a nájomca na základe spoločnej prehliadky vykonanej ku dňu podpisu zmluvy potvrdzujú, že stav priestorov, tvoriacich predmet nájmu, je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomca touto zmluvou potvrdzuje, že prenajímateľ nemá ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.
- 2.5 Nájomca bude nebytový priestor uvedený v článku 2, bod 2.3 užívať na prevádzku bufetu. 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.
- 2.6 Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom hnuťelného majetku (prenajímateľ neprenajíma nájomcovi žiaden hnuťelný majetok).

Článok 3

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 28.03.2021. 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 Nájomnú zmluvu možno skončiť písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy. Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 3.3 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
- 3.4 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 4 tejto zmluvy.
- 3.5 V posledný deň nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a vypratané nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu.

Článok 4

Nájomné a služby spojené s užívaním nájmu, ich splatnosť a spôsob ich platenia

4.1 Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uvedeného v článku 2 tejto nájomnej zmluvy uhrádzať nájomné vo výške:

nebytový priestor - bufet	7,20 m ² x 25,- € bez DPH/m ² /rok
	7,20 m ² x 30,- € s DPH/m ² /rok
nebytový priestor – sklad	7,10 m ² x 16,- € bez DPH/m ² /rok
	7,10 m ² x 19,20 € s DPH/m ² /rok
Spolu bez DPH ročne:	293,60 €
Spolu s DPH ročne:	352,32 €
Spolu s DPH mesačne:	29,36 €

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

a) dodávka elektrickej energie:	170,- € bez DPH/rok
b) dodávka tepla:	200,- € bez DPH/rok
c) vodné:	25,- € bez DPH/rok
d) stočné:	18,- € bez DPH/rok
e) vody z povrchového odtoku:	45,- € bez DPH/rok
f) užívanie spoločných priestorov + záchod:	100,- € bez DPH/rok
Spolu bez DPH ročne:	558,00 €
Spolu s DPH ročne:	669,60 €
Spolu s DPH mesačne:	55,80 €

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

Nájom priestorov	293,60 € bez DPH
Odplata za služby spojené s nájmom	558,00 € bez DPH
Cena celkom bez DPH ročne:	851,60 €
Mesačná fakturácia bez DPH:	70,97 €
Mesačná fakturáciu s DPH:	85,16 €

4.4 Výška nájomného je určená dohodou a je výsledkom primeraného prieskumu podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení (ďalej len Zásady hospodárenia). Nájomné sa stanovuje dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži zo dňa 04.05.2018 konanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.

4.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi stanoviť a upraviť platby za služby spojené s nájmom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb, pričom za služby spojené s nájmom sa považuje najmä: dodávka tepla, dodávka elektrickej energie, vodné, stočné a vody z povrchového odtoku.

4.6 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné a odplatu za služby spojené s nájmom vopred, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúr je 14 dní

odo dňa ich vystavenia nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vystaviť a zaslať nájomcovi faktúry minimálne 10 dní pred ich splatnosťou. Nájomné a odplatu za služby spojené s nájomom za mesiac, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, uhradí nájomca na základe faktúry zo strany prenajímateľa najneskôr do konca daného mesiaca.

- 4.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie v Slovenskej republike, zistenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12.bežného roka sa prenášobí koeficientom miery inflácie. Úprava nájomného je účinná od 1. januára príslušného kalendárneho roka.
- 4.8 V prípade omeškania s úhradou platby nájomného je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t. j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.

Článok 5

Práva a povinnosť zmluvných strán

- 5.1 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 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. 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.
- 5.2 Nájomca nemôže dať predmet nájmu do užívania, nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe a to ani čiastočne. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto nájomnej zmluvy a je dôvodom k okamžitému odstúpeniu od zmluvy.
- 5.3 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, upratovanie prenajatých priestorov a odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady (vlastným kontajnerom).
 - 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) plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zákona č. 79/2015 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.
 - e) 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 povinnosti vznikla.

- f) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý.
- 5.4 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.
- 5.5 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.
- 5.6 Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.
- 5.7 Nájomca hradí alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti a poistenia majetku.
- 5.8 Nájomca zabezpečí prenajímateľovi po dohode vykonávanie odborného výcviku žiakov.
- 5.9 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 5.10 Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
- 5.11 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.

Článok 6

Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 6.1 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, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
- 6.5 Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

- 6.6 Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, 1x nájomca, 1x prenajímateľ.
- 6.7 Zmeny a doplnky k zmluve o nájme musia byť uzatvorené písomne na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán, mimo úpravy výšky nájomného a odplaty za služby spojené s nájmom.
- 6.8 Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy im je jasný a zrozumiteľný a právny úkon podpísania tejto zmluvy vykonali slobodne a vážne.
- 6.9 Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať podmienky obsiahnuté v zmluve.
- 6.10 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na WEB sídle prenajímateľa.

V Humennom 25.09.2020
Prenajímateľ:

V Humennom 25.09.2020
Nájomca:

.....
RNDr. Oľga Skysľaková
riaditeľka školy

.....
Stanislav Polák
konateľ

Prílohy: fotokópia listu vlastníctva

Zmluva bola zverejnená dňa:
Zmluva nadobúda účinnosť dňa: