

Nájomná zmluva č. 63

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 Skysľáková, riaditeľka školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu (IBAN):
IČO: 00617750
DIČ:
IČ pre DPH:
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: BAUMAN stavby s.r.o.
Sídlo: Lúčna 2616/5, 066 01 Humenné
Zastúpený: Ľubomír Boško, konateľ
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN):
IČO: 52203204
DIČ:
IČ pre DPH:
Zapísaný v Obchodný register, Okresný súd Prešov, oddiel: Sro, Vložka číslo 37686/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 SOŠ OaS), na ulici Mierová 1973/79, mesto Humenné, PSČ 066 01.
- 2.2 Objekt súpisné číslo 1973 sa nachádza na pozemku registra KN C, parcelné č. 2891/2 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 1973 na parcele KN C č. 2891/2, a to:

nebytový priestor – montovaná stavba

216 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 prenájomca nemá ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravy predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

2.5 Nájomca bude nebytový priestor uvedený v článku 2, bod 2.3 užívať ako skladové priestory.

2.6 Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom hnutel'ného majetku (prenajímateľ neprenajíma nájomcovi žiaden hnutel'ný majetok).

Článok 3

Doba nájmu a skončenie nájmu

3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.10.2022. 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 aj bez udania dôvodu 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 odstúpiť od zmluvy:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom a 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. Zároveň tým nie je dotknuté právo prenájomcu 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 prenájomcovi 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	216 m ² x 14,- € bez DPH/m ² /rok
	216 m ² x 16,80 € s DPH/m ² /rok
Spolu bez DPH ročne:	3.024,00 €
Spolu s DPH ročne:	3.628,80 €
Spolu s DPH mesačne:	302,40 €

Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 3 – mesačného depozitu nájomného. Depozit nájomného bude uhradený do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v prípade že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

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

- dodávka elektrickej energie: **odplata určená na základe merania skutočnej spotreby**

4.3 Celková výška nájomného a odplaty za služby spojené s nájomom je ku dňu podpisu tejto zmluvy:

Nájom priestorov	3.024,00 € bez DPH
Odplata za služby spojené s nájomom	na základe merania skutočnej spotreby
Cena celkom bez DPH ročne:	3.024,00 €
Mesačná fakturácia bez DPH:	252,00 €
Mesačná fakturáciu s DPH:	302,40 €

4.4 Nájomné sa stanovuje dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách ponúknutou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži konanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorých zmien.

4.5 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné a odplatu za služby spojené s nájomom vopred, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dodávku elektrickej energie 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.

4.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej 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.

- 4.7 V prípade omeškania s úhradami v súvislosti s touto zmluvou je prenajímateľ oprávnený požadovať 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 v prípade vzniku odpadu z jeho podnikateľskej činnosti 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 prenájomcovi 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 prenájomcu 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 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 v aktuálnom výpise príslušného registra. Písomnosť sa pre účely tejto zmluvy považuje za doručenie 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, trvalý pobyt 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.

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, najskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

V Humennom, 27.04.2022
Prenajímateľ:

V Humennom, 27.04.2022
Nájomca:

.....
RNDr. Oľga Skysľáková
riaditeľka školy

.....
Ľubomír Boško
konateľ

Zmluva bola zverejnená dňa:
Zmluva nadobúda účinnosť dňa: