

Nájomná zmluva č. 33

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
zastúpená: RNDr. Oľgou Skysľakovou, riaditeľkou školy
bank.spoj.:
IBAN:
IČO: 00617750
DIČ:
IČ pre DPH:
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Rastislav Kireš RAKI
so sídlom: Mierová 68, 066 01 Humenné
zastúpený: Rastislavom Kirešom
IČO: 44820429
DIČ:
IČ pre DPH:
Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Humenné, číslo 720-16233
/ďalej len „nájomca“/

Článok 2

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, 066 01 Humenné.

2.2. Objekt sa nachádza na pozemku parc. č. 2891/9 v k.ú. Humenné, zapísanom na liste vlastníctva č.8359.

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

<u>Miestnosť</u>	<u>plocha m2</u>
Bufet – predajňa	7,2 m2
Skladovací priestor	7,1 m2
Spolu	14,3 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 prípravy predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

Článok 3 **Doba a účel nájmu**

3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.2.2015 – do 31.01.2016, avšak najskôr odo 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 prevádzku školského bufetu s prísnyim zákazom predaja alkoholu a tabakových výrobkov pre zamestnancov a žiakov SOŠ.

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 táto zmluva neplatná a prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť.

Článok 4

4.1. Nájomné za nájom nebytových priestorov je:

Bufet – predajňa	7,2 m ² x 20,42 € bez DPH/m ² /rok	
	7,2 m ² x 24,50 € s DPH/m ² /rok	
Skladovací priestor	7,1 m ² x 13,25 € bez DPH/m ² /rok	
	7,1 m ² x 15,90 € s DPH/m ² /rok	
Spolu bez DPH ročne:		241,10 €
Spolu s DPH ročne:		289,29 €
Spolu s DPH mesačne:		24,10 €

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

a) dodávka elektrickej energie	225,80 € bez DPH/rok	270,96 € s DPH/rok
b) dodávka tepla	100,00 € bez DPH/rok	120,00 € s DPH/rok
c) dodávka teplej a studenej vody	25,80 € bez DPH/rok	30,96 € s DPH/rok
d) poplatok za odvoz odpadu	17,10 € bez DPH/rok	20,52 € s DPH/rok
Spolu bez DPH ročne:		368,70 €
Spolu s DPH ročne:		442,44 €
Spolu s DPH mesačne:		36,87 €

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

Nájom priestorov	241,10 € bez DPH
Odplata za služby spojené s nájmom	368,70 € bez DPH

Cena celkom bez DPH ročne:	609,80 €
Mesačná fakturácia bez DPH:	50,82 €
Mesačná fakturácia s DPH:	60,97 €

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, dodatku č. 1 a dodatku č. 2, 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: dodávka elektrickej energie, tepla, teplej a studenej vody a likvidácia – odvoz komunálneho odpadu.

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. Nájomne 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 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 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 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 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 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.

6.6 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.

6.7 Prenajímateľ 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.

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

Článok 7

Výpoveď nájomnej zmluvy

7.1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v čl. 3.

7.2 Pred uplynutím dohodnutej doby nájomnú zmluvu možno skončiť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpovedná doba je 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

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

7.4 Prenajímateľ môže od nájomnej zmluvy odstúpiť okamžite, aj 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.

7.5 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.

7.6 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.

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

Clánok 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 2 vyhotoveniach, 1x nájomca, 1x prenajímateľ.
- 8.5 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.
- 8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 8.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na WEB sídle prenajímateľa.
- 8.8 Okamihom podpísania tejto nájomnej zmluvy sa práve vzťahy prenajímateľa a nájomcu riadia výlučne touto nájomnou zmluvou.

V Humennom 26.01.2015
Prenajímateľ:

V Humennom 26.01.2015
Nájomca:

.....
RNDr. Oľga Skysľaková
riaditeľka školy

.....
Rastislav Kireš

Prílohy: fotokópia listu vlastníctva
fotokópia z katastrálnej mapy
fotokópia výpisu zo živnostenského registra

Zmluva bola zverejnená dňa:
Zmluva nadobúda účinnosť dňa: