

Zmluva č. 1/2023 o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Čl. I.

Prenajímateľ: Stredná odborná škola polytechnická, Štefánikova 1550/20, Humenné
Sídlo: Štefánikova 1550/20, 066 01 Humenné
IČO: 00893358
DIČ: 2021213931, neplatca DPH
bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
IBAN: SK59 8180 0000 0070 0051 7925 – za prenájom
IBAN: SK81 8180 0000 0070 0051 7917 – za služby
Štatutárny orgán: Ing. Anton Bača, riaditeľ školy

a

Nájomca: Mgr. IGOR FEJKO
Laborecká 1902/73, 066 01 Humenné
IČO: 45444544
IČ-DPH: SK1082026902
bankové spojenie: SLSP a. s.
IBAN: SK10 0900 0000 0004 6456 7937
Registrácia: Zapísaný v živnostenskom registri OÚ Humenné č. 720-16887
zastúpený: Mgr. Igor Fejko

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v odst. 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – budovy Závodná kuchyňa a jedáleň – , na ul. Štefánikova 066 01 Humenné, **súpisné číslo 5062 na parcele registra KNC parcelné číslo 4111/2**, zapísanej **na LV č. 8362** v katastrálnom území Humenné, ktorej vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len PSK). Prenajímateľ je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK uzatvoriť túto nájomnú zmluvu.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v **objekte Závodná kuchyňa a jedáleň, súp. č. 5062**, o celkovej **výmere 78,39 m²** a pozostávajú z: : **skladové priestory o výmere 75,42 m² a ostatné priestory o výmere 2,97 m²**. Prenajaté nebytové priestory sú bez hnutel'ného majetku.

4. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude obmedzovať prenajímateľa vo výkone jeho hlavnej činnosti a jeho činnosť nebude v rozpore s činnosťou, ktorej priestory prevažne slúžia.
5. Nájomca sa zoznámil so stavom prenajímaných priestorov a ich súčasti a výbavy a v tomto stave ich protokolárne preberie do nájmu.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať ako skladové priestory v súvislosti s prevádzkou činnosti uvedenej v živnostenskom oprávnení.

Čl. IV. Výška nájomného a platieb za energie a služby poskytované s nájmom, platobné podmienky

1. Ku dňu podpisu tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na výške nájomného za prenájom nebytových priestorov v zmysle čl. II. odst. 3 takto:

skladové priestory **24,00 EUR /m²/rok.**

ostatné priestory: **13,00 EUR /m²/rok.**

Zmluvné strany sa dohodli ku dňu podpisu tejto zmluvy na **výške nájmu 1 848,69 EUR ročne.** Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou výškou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.

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

3. Prenajímateľ bude ďalej fakturovať nájomcovi úhrady za energie a služby :

- a) Platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu dohodli zmluvné strany ku dňu podpisu vo **výške 864,00 EUR ročne, mesačne 72,00 EUR** platené na účet prenajímateľa č. SK 81 8180 0000 0070 0051 7917 so splatnosťou vždy do 15. dňa v mesiaci a táto čiastka zahŕňa tieto položky:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Spotreba vody, stočné | 4,00 EUR mesačne |
| - Spotreba elektrickej energie | 8,00 EUR mesačne |
| - Spotreba tepelnej energie | 58,00 EUR mesačne |
| - Ostatné režijné náklady | 2,00 EUR mesačne |

- b) Nájomca je povinný pristúpiť na zmenu platieb za energie a služby uvedené v bode 3 v prípade preukázanej zmeny nákladov na energie.
 - c) Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná (napr. zrážkové vody, daň z nehnuteľností a pod.) bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia faktúry za takého služby a platby prenajímateľovi.
4. **Celková platba za nájom stavuje ku dňu podpisu tejto zmluvy čiastku 1 848,69 EUR, čiastka pripadajúca na 1 mesiac je 154,06 EUR. Celková platba za energie a služby stanovuje ku dňu podpisu tejto zmluvy čiastku 864,00 EUR, čiastka pripadajúca na 1 mesiac je 72,00 EUR.**
- 5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi stanoviť a upraviť platby za energie a služby spojené s nájomom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb a reálnej spotreby.
 - 6. Nájomné a platby za služby spojené s nájomom bude prenajímateľ fakturovať mesačne vopred ku koncu mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné fakturované a nájomca je povinný tieto platby uhradiť v predpísanej dobe splatnosti na účet uvedený na faktúre. Prvé úhrady budú realizované do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
 - 7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Výška nájomného v nadväznosti na mieru inflácie sa neupraví, ak úprava o mieru inflácie **bude menšia alebo rovná sume 20 €**. Prvýkrát bude výška nájomného upravená od 1.1.2024 o mieru inflácie za rok 2023.
 - 8. Pri nedodržaní lehoty splatnosti faktúr je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.
 - 9. Prenajaté priestory sú poistené voči živelným pohromám prenajímateľom. Za poistenie ostatných rizík súvisiacich s činnosťou zodpovedá nájomca. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojich vnesených vecí, napr. tovaru, zariadenia a pod., príp. poistiť tovar a zariadenie proti krádeži a živelnej udalosti, ako aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou.

Čl. V.

Doba nájmu, ukončenie nájmu

- 1. Nájomná zmluva sa dojednáva v zmysle § 10 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov **na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy najskôr od 01.07.2023**. Nájomný vzťah končí písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo odstúpením od zmluvy.

2. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo 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 a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Všetky opravy a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa 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 a údržby predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a obvykle udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v prenajatých priestoroch. V prípade poškodenia predmetu nájmu, ako aj ostatných priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný priestory vrátiť prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na dobu užívania, či prípadné vykonané dohodnuté úpravy.
4. Nájomca je povinný umožniť obhliadku prenajatých priestorov osobám prenajímateľa za účelom opráv, revízií a pod. o čom prenajímateľ na túto skutočnosť upozorní nájomcu vopred.
5. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a iné predpisy súvisiace s nájomom. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona o odpadoch v platnom znení a zákona o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a areáli prenajímateľa. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
6. Nájomca nie je oprávnený prenajať predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe (tretím osobám).
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky z dôvodu nutnej údržby, opráv a pod. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov alebo škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.

8. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.
9. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
10. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
11. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú, a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu, v opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15 dní od začatia takéhoto konania.
12. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade, že prenajímateľ bude s týmito zmenami súhlasiť, dohodnú sa podmienky, za ktorých budú tieto zmeny vykonané.
13. Za ochranu pred požiarmi v prenajatých nebytových a ostatných priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z., za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a na úseku nakladania s odpadmi v plnej miere zodpovedá nájomca. Prenajímateľ má právo kontrolovať záznamy o vykonaných odborných prehliadkach a revíziách elektrických zariadení, plynových zariadení nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore.
14. Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľku nad vchodom do budovy, pri vchode do areálu, prípadne na inom mieste po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu resp. plot.

ČL. VII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia PSK.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a po podpísaní zmluvnými stranami tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Všetky zmeny tejto zmluvy, okrem zmeny v súlade s čl. IV ods. 5. a 7., budú riešené formou dodatku

k zmluve, schválenej PSK. Zmena výšky nájomného o mieru inflácie a platieb za energie a služby spojené s nájomom pri ich zmene zo strany dodávateľov a zohľadnení reálnej spotreby, budú riešené formou písomného oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi.

5. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom a vedomí si jej právnych následkov túto vlastnoručne, slobodne a vážne podpisujú.

Prílohy: LV č. 8362

Katastrálna mapa,
schematický náčrt predmetu nájmu

V Humennom dňa

V Humennom dňa

Ing. Anton Bača, riaditeľ
Stredná odborná škola polytechnická,
Štefánikova 1550/20, Humenné

.....

za prenajímateľa

Mgr. IGOR FEJKO
Laborecká 1902/73
066 01 Humenné

.....

za nájomcu

Táto zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: