

Z m l u v a č. 2/2011
o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle § 3 zákona
č. 116/90 Z.z. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola podnikania

Masarykova 24, 081 79 Prešov
V zastúpení: Ing. Kuchta Stanislav, riaditeľ SOŠP
IČO: 378 802 41
IČ DPH: SK 2021706678
Bankové spojenie: DEXIA, Prešov
Číslo účtu: 8828780170/5600
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: Ing. Martina Orinčáková, M22

.....
IČO: 37 254 766
IČ DPH: SK 1020007329
Bankové spojenie: Tatra Banka Prešov
Číslo účtu: 2625728076/1100
(ďalej len nájomca)

čl. I
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov - predajne v budove školy, na ul. Masarykova č.24, Prešov, súpisné číslo 2723 (parcela č.5094/2, č. LV 12900 - majetok PSK, katastrálne územie Prešov, ktorý je v správe prenájomcu).
2. Prenajímateľ prenecháva dňom 1.7.2011 nájomcovi do užívania:

- obchodné priestory o výmere	178 m ²
- ostatné priestory o výmere	44 m ²
Nebytové priestory spolu o výmere	222 m ²

čl. II
Účel nájmu

1. Prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať výlučne na predaj tovaru konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) so sortimentom tovaru – odevy, textil, obuv, kožená galantéria. Vstup do prenajatých priestorov je samostatný a nebude rušiť chod školy.
2. Prenajaté nebytové priestory sú bez technického zariadenia a bez hnuťelného majetku.

čl. III Cena nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za užívanie prenajatých priestorov za rok nasledovné nájomné:

- obchodné priestory	178 m ² x 45,00 €/m ²	= 8 010,00 €
- ostatné priestory	44 m ² x 11,00 €/m ²	= 484,00 €
Nájomné za rok spolu bez DPH		8 494,00 €
20% DPH		1 698,80 €
Spolu s DPH		10 192,80 €

V cene nájomného nie je zahrnuté poistenie hnutelného majetku nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch. Poistenie si podľa zváženia zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za dodávku tepla a ohrev TÚV ročne za vykurovaciu plochu 178 m²:

10,00 €/m ² x 178 m ² = bez DPH	1 780,00 €
20% DPH	356,00 €
Spolu s DPH	2 136,00 €

Vyúčtovanie za dodávku tepla a ohrev TÚV bude vykonané 1 x ročne (po ukončení kalendárneho roka) na základe skutočnej spotreby tepla a TÚV.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za vodné a stočné ročne nasledovne:

3 osoby x 30 m ³ x 2,20 €/m ³ = bez DPH	198,00 €
20% DPH	39,60 €
Spolu s DPH	237,60 €

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať alikvotnú časť za poskytované ostatné služby (deratizácia, oprava výťahov, upratovanie okolia priestorov predajne, kosenie trávy a pod.) ročne nasledovné:

Ostatné služby	0,80 €/m ² x 220 m ² = bez DPH	176,00 €
	20 % DPH	35,20 €
	Spolu s DPH	211,20 €

5. Spotrebu elektrickej energie si nájomca zabezpečuje vlastným elektromerom.
6. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady (vlastným kontajnerom).
7. Prenajíateľ upraví nájomné, ktorého výška bude závislá od miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať zvýšené nájomné stanovené prenajíateľom.

čl. IV
Platobné podmienky

1. Rekapitulácia nájomného a služieb za rok

Nájomné	8 494,00 €
Dodávka tepla a TÚV	1 780,00 €
Vodné a stočné	198,00 €
Ostatné služby	176,00 €
Spolu bez DPH	10 648,00 €
20% DPH	2 129,60 €
Spolu s DPH	12 777,60 €

2. Úhradu za užívanie prenajatých priestorov bude nájomca vykonávať štvrťročne (vopred – v prvý mesiac príslušného štvrťroka) na základe vystavených faktúr prenajímateľom:

Nájomné	2 123,50 €
Dodávka tepla a TÚV	445,00 €
Vodné a stočné	49,50 €
Ostatné služby	44,00 €
Spolu bez DPH	2 662,00 €
20% DPH	532,40 €
Spolu s DPH	3 194,40 €

čl. V
Doba /trvania/ nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.7.2011 do 30.6.2016.

čl. VI
Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ predmet nájmu odovzdá a nájomca preberá v stave spôsobilom na dohovorené a obvyklé užívanie dňom začatia nájomného pomeru podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať hospodárne, šetrne, spôsobom na účel určený v tejto zmluve.
2. Po uplynutí doby nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať tieto nebytové priestory taktiež v technickom stave, zodpovedajúcom obvyklému užívaniu.

Čl. VII
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje využívať nebytové priestory výlučne za účelom stanoveným v tejto nájomnej zmluve.
2. Stavebné úpravy prenajatých priestorov uskutočňovať s písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady.

3. Bežnú údržbu v prenajatých priestoroch vykonávať na vlastné náklady.
4. Dodržiavať platné zásady OBP a PO, zabezpečovať na vlastné náklady všetky revízie (PO, OBP, elektrických zariadení a pod.), zodpovedať za škody spôsobené prenajímateľovi svojim konaním a neznečisťovať životné prostredie.
5. Umožniť vstup do prenajatých priestorov zamestnancom prenajímateľa za účelom kontroly prenajatých priestorov.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do ďalšieho nájmu inému nájomcovi.
7. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatých nebytových priestorov.
8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platieb, vznikne mu povinnosť zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vypočítaný podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.

čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9, ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb., v platnom znení,
 - d) odstúpením nájomcu od zmluvy,
 - e) okamžitým odstúpením od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia tejto zmluvy zo strany niektorej zo zmluvných strán,
 - f) zánikom zmluvy z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje zo strany prenajímateľa:
 - a) odovzdanie predmetu nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - b) ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez súvislosti s porušením povinnosti nájomcu.
3. Za podstatné porušenie tejto zmluvy nájomcom sa považuje:
 - a) užívanie predmetu nájmu spôsobom, pri ktorom prenajímateľovi vzniká značná škoda,
 - b) ak nájomca neplatí riadne nájomné a je v omeškaní viac ako dva mesiace,
 - c) ak nájomca užíva nebytové priestory na iný účel ako bolo touto zmluvou dohodnuté.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, pričom každý zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia, Prešovský samosprávny kraj obdrží 2 vyhotovenia.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia na znak čoho ju vlastnoručne v šiestich vyhotoveniach podpisujú.

V Prešove dňa: 8.6.2011

Prenajímateľ: Ing. Stanislav Kuchta, v.r.
Riaditeľ SOŠP

Nájomca: Ing. Martina Orinčáková, v.r.
Majiteľ firmy