

Z m l u v a č. 3/2011
o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle § 3 zákona č.
119/90 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: MILK-AGRO spol. s r.o.,

.....

V zastúpení: Ing. Jozef Kunderát, konateľ spoločnosti

IČO: 17147786

IČ DPH: SK 2020518962

Bankové spojenie: VÚB a.s. Prešov

Číslo účtu: 40804-572/0200

/ďalej len nájomca/

čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov – predajne potravín v budove školy, ul. Masarykova 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 167 m²

čl. II

Účel nájmu

1. Prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať výlučne na predaj tovaru konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ so sortimentom tovaru – potraviny, mäsových výrobkov, ovocia a zeleniny, drogistického tovaru. Vstup do prenajatých priestorov je samostatný a nebude rušiť chod školy.

2. Prenajaté nebytové priestory sú bez technického zariadenia a bez hnuteľného majetku.

čl. III Cena nájmu

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

Obchodné priestory o výmere 167 m ² x 52,00 €/m ²	bez DPH	8 684,00 €
	20% DPH	1 736,80 €
Nájomné za rok spolu s DPH		10 420,80 €

V cene nájomného nie je zahrnuté poistenie hnutel'ného majetku nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch. Poistenie si podľa zväženia zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za dodávku tepla a ohrev TÚV ročne za vykurovaciu plochu 167 m²:

10,00 €/m ² x 167 m ² = bez DPH	1 670,00 €
20% DPH	334,00 €
Spolu s DPH	2 004,00 €

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:

8 osôb x 30 m ³ x 2,20 €/m ³ = bez DPH	528,00 €
20% DPH	105,60 €
Spolu s DPH	633,60 €

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za iné poskytované služby alikvotnú časť (deratizácia, oprava výťahov, upratovanie okolia predajne, kosenie travy a pod.) ročne nasledovne:

Ostatné služby 0,80 € x 150 m ² = bez DPH	120,00 €
20% DPH	24,00 €
Spolu s DPH	144,00 €

5. Spotrebu elektrickej energie si nájomca zabezpečuje vlastným elektromerom.
6. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady (vlastným kontajnerom).
7. Prenajímateľ 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 prenajímateľom.

čl. IV
Platobné podmienky

1. Rekapitulácia nájomného a služieb za rok

Nájomné	8 684,00 €
Dodávka tepla a TÚV	1 670,00 €
Vodné a stočné	528,00 €
Ostatné služby	120,00 €
Spolu bez DPH	11 002,00 €
20% DPH	2 200,40 €
Spolu DPH	13 202,40 €

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

Nájomné	2 171,00 €
Dodávka tepla a TÚV	417,50 €
Vodné a stočné	132,00 €
Ostatné služby	30,00 €
Spolu bez DPH	2 750,50 €
20% DPH	550,10 €
Spolu s DPH	3 300,60 €

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, spôsob 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. Nájomca upovedomí svojich zamestnancov na nakladanie s obalmi v okolí predajne a smetných nádob. Zabezpečí nielen v pravidelných intervaloch, ale aj keď si to vyžadujú podmienky dodržiavať poriadok a čistotu prístupovej komunikácie a priestorov pred predajňou a priestorov pred zadným vchodom do predajne.
5. Dodržiavať platné zásady OBP a PO, zabezpečovať na vlastné náklady všetky revízie (PO, OBP, elektrických zariadení a pod.), zodpovedať za škody spôsobené prenajímateľovi svojím konaním a neznečisťovať životné prostredie.
6. Umožniť vstup do prenajatých priestorov zamestnancom prenajímateľa za účelom kontroly prenajatých priestorov.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do ďalšieho nájmu inému nájomcovi.
8. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatých nebytových priestorov.
9. 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 povinností 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. Kuchta Stanislav, v.r.
riaditeľ SOŠP

Nájomca: Ing. Jozef Kandrát, v.r.
konateľ spoločnosti

