

Z m l u v a č. 1/2015

**o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle § 3 zákona
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov**

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola podnikania (ďalej len SOŠP)

Masarykova 24, 081 79 Prešov

Štatutárny orgán: Ing. Kuchta Stanislav, MBA, riaditeľ SOŠP

IČO: 378 802 41

IČ DPH: SK2021706678

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Prešov

Číslo účtu: 7000518063

IBAN: SK60 8180 0000 0070 0051 8004

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Viliam Džubakovský – VIJOFEL

086 42 Bartošovce 172

V zastúpení: Viliam Džubakovský

Registrácia: živnostenský register Okresného úradu Bardejov č. 701-4499

IČO: 10663461

IČ DPH: SK1020703805

Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka
zahraničnej banky, pobočka Bardejov

Číslo účtu: 6885993034/1111

IBAN: SK40 1111 0000 0068 8599 3018

(ďalej len nájomca)

čl. I

Predmet zmluvy

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 bode 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - budovy školy, na ul. Masarykova č.24, Prešov, súpisné číslo 2723 na parcele KN C č.5094/2, zapísanej na LV č. 12900 v katastrálnom území Prešov, 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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu - nebytové priestory - predajňu v budove školy na Masarykovej ulici č. 24 v Prešove v objekte so súp. č. 2723 na parcele KN C č. 5094/2:

- obchodné priestory o výmere	54 m ²
- skladovacie priestory o výmere	36 m ²
- ostatné priestory (WC, chodby) o výmere	64 m ²
Nebytové priestory spolu o výmere	154 m ²

Vchod do predajne je samostatný a nie je narušený výchovno-vzdelávací proces. Priestory predajne sú komunikačne prepojené. Schematický náčrt predmetu nájmu je prílohou tejto zmluvy. Prenajaté nebytové priestory sú bez technického zariadenia a bez hnutel'ného majetku.

čl. II Účel nájmu

Prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať výlučne na predaj tovaru konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) so sortimentom tovaru – mäso, mäsové výrobky a doplnkový tovar.

čl. III Cena nájmu

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

- obchodné priestory	54 m ² x 120,00 €/m ²	= 6 480,00 €
- skladovacie priestory	36 m ² x 81,00 €/m ²	= 2 916,00 €
- ostatné priestory	64 m ² x 60,00 €/m ²	= 3 840,00 €
Nájomné za rok spolu bez DPH		13 236,00 €
20% DPH		2 647,20 €
S DPH		15 883,20 €

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

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za dodávku tepla a ohrev teplej úžitkovej vody (ďalej len TUV) ročne za vykurovaciu plochu 90 m² zálohové platby:

9,50 €/m ² x 90 m ² = bez DPH	855,00 €
20% DPH	171,00 €
S DPH	1 026,00 €

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

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za vodné a stočné ročne vo vyúčtovacej faktúre na základe skutočnej spotreby (odpočet podľa vlastného vodomeru) a zrážkovú vodu alikvotne podľa výmery prenajatej plochy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti podľa určenia príslušného správcu dane. Alikvotná časť dane z nehnuteľnosti podľa súčasného určenia správcu dane je 16,00 €/rok.
6. Spotrebu el. energie si nájomca zabezpečuje vlastným elektromerom na vlastné náklady.
7. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady (vlastným kontajnerom).
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. Pre účely vyrovňania inflačných vplyvov bude nájomné valorizované na základe percentuálnej miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upraví formou písomného oznámenia prenajímateľa preukázateľne doručeného nájomcovi, kde výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka a doučtuje sa na základe fakturácie.

čl. IV

Platobné podmienky

1. Rekapitulácia nájomného a služieb za rok

Nájomné	13 236,00 €
Dodávka tepla a TÚV	855,00 €
Spolu bez DPH	14 091,00 €
20% DPH	2 818,20 €
Spolu s DPH	16 909,20 €
Daň z nehnuteľnosti	16,00 €
SPOLU	16 925,20 €

2. Úhradu za užívanie prenajatých priestorov bude nájomca vykonávať štvrťročne vopred na základe vystavených faktúr prenajímateľom na účet prenajímateľa uvedený na faktúre:

- nájomné	3 309,00 €
- dodávka tepla a TÚV	213,75 €
Spolu bez DPH	3 522,75 €
20% DPH	704,55 €
Spolu s DPH	4 227,30 €
Daň z nehnuteľnosti	4,00 €
SPOLU	4 231,30 €

čl. V
Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.1.2016.

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 ukončení nájomného vzťahu (jednou alebo druhou stranou) 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. Nájomca po dohode s prenajímateľom umožní žiakom školy výkon odborného praktického výcviku.
2. Stavebné úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený uskutočňovať len s písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady.
3. Upratovanie a bežnú údržbu v prenajatých priestoroch vykonávať na vlastné náklady, odvoz smetia realizovať vlastným kontajnerom, pravidelne denne upratovať pred predajňou a v zimnom období odhŕňať sneh pred predajňou, a zo schodov do predajne.
4. 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.
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 ani výpožičky inému subjektu.
7. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatých nebytových priestorov.
8. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
9. 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.

10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a 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 v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
11. V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.
12. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
13. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení 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.
14. 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-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania.
15. Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľku nad vchodom do budovy po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia.
16. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NRSR č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok a platných STN. Nájomca zodpovedá za vykonanie pravidelných odborných prehliadok a revízií elektrických zariadení (stroje, zariadenia a prenosné elektrické spotrebiče) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarnych smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona o odpadoch v platnom znení, zákona o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
17. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu prenosným hasiacim prístrojom s minimálnou hmotnosťou náplne 6 kg hasiaceho prášku.

čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu bez uvedenia dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení,
 - c) odstúpením od zmluvy v zmysle § 679 Občianskeho zákonníka,
 - d) okamžitým odstúpením od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia tejto zmluvy zo strany niektorej zo zmluvných strán,
 - e) 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 písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

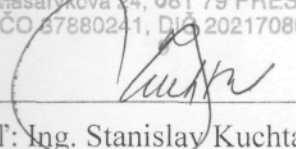
čl. IX

Záverečné ustanovenia

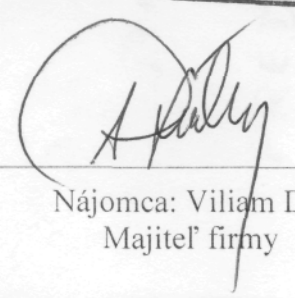
1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky okrem zmien dohodnutých v tejto zmluve musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve.
2. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, pričom každý zo zmluvných strán obdrží 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 v platnom znení.
4. 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 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
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: 30.11.2015

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
PODNIKANIA
Masarykova 24, 081 79 PREŠOV
IČO: 57880241, DIČ: 2021708678


Prenajímateľ: Ing. Stanislav Kuchta, MBA
Riaditeľ SOŠP




Nájomca: Viliam Džubakovský
Majiteľ firmy

Prílohy:

- schematický náčrt prenajatého priestoru
- kópia listu vlastníctva

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa:

OSTATNÉ PRIESTORY
64m²



MUDr. Peter Chudík

predseda

Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 16 -12- 2015
číslo: 05325/2015/ODSM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 d) s prihliadnutím na § 17 písm. h) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 25/2010 dňa 2.3.2010 v platnom znení

s c h v a ľ u j e

Zmluvu č. 1/2015 o nájme nebytových priestorov uzatvorenú medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola podnikania so sídlom Masarykova 24, 081 79 Prešov, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – Viliam Džubakovský - VIJOFEL, so sídlom 086 42 Bartošovce 172, IČO: 10663461, uzatvorenú v Prešove dňa 30.11.2015 na dobu neurčitú od 1.1.2016 za účelom využitia nebytových priestorov na predaj tovaru konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) so sortimentom tovaru – mäso, mäsové výrobky a doplnkový tovar.

MUDr. Peter Chudík
predseda Prešovského samosprávneho kraja

Na základe plnomocenstva zo dňa 12.4.2006

Ing. Stanislav Kubánek, riaditeľ Úradu PSK

Na základe splnomocnenia zo dňa 24.3.2014

Ing. Ján Čopík, zástupca riaditeľa Úradu PSK

