Zmluva č. 1/2021

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: Mgr. Michal Čiernik, 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: **JeS financing s.r.o.**
Gogoľova 2924/12A, 040 01 Košice – časť Sever
V zastúpení: Viliam Džubakovský.
Registrácia: OS Košice, Sro, vložka číslo 26721/V
IČO: 45 951 284
IČ DPH: SK2023145597
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 1115914018
IBAN: SK32 1111 0000 0011 1591 4018
(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 hnuteľného majetku.

čl. II
Účel nájmu

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

čl. III
Výška nájmu, platieb za energie a služby spojené s nájmom

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 výškou nájomného 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 70,00 .€/m^2	= 2 520,00 €
- ostatné priestory	64 m^2 x 40,00 €/m^2	= 2 560,00 €
Nájomné za rok spolu bez DPH		11 560,00 €
20% DPH		2 312,00 €
S DPH		13 872,00 €

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

3. Nájomné a služby spojené s nájmom (zálohy za dodávku tepla a ohrev teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, zrážková voda) budú fakturované štvrťročne dopredu k 8. dňu v prvom mesiaci daného štvrťroka.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za dodávku tepla a ohrev teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) ročne za vykurovaciu plochu (obchodné a skladové priestory) o výmere 90 m^2 zálohové platby:

10,00 €/m^2 x 90 m^2 =	bez DPH	900,00 €
	20% DPH	180,00 €
	S DPH	1 080,00 €

Ostatné priestory (pivničné a chodba) o výmere 64 m^2 nie sú vykurované.

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

5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za vodné a stočné, zrážkovú vodu zálohovú platbu ročne:

Vodné	62,00 €
Stočné	46,00 €
Zrážková voda	25,00 €
Spolu bez DPH	133,00 €
20% DPH	26,60 €
S DPH	159,60 €

Vyúčtovanie za vodné a stočné bude vykonané 1x ročne na základe skutočnej spotreby (odpočet podľa vlastného vodomeru nájomcu) a zrážkovú vodu alikvotne podľa výmery prenajatej plochy.

6. 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 20,00 €/rok.

7. Nájomca je povinný po podpísaní zmluvy uhradiť nájomcovi do depozitu štvrťročné nájomné.

8. Spotrebu el. energie si nájomca zabezpečuje vlastným elektromerom na vlastné náklady.

9. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady (vlastným kontajnerom).

10. 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.

11. Pre účely vyrovnania 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 doúčtuje sa na základe fakturácie.

čl. IV
Platobné podmienky

1. Rekapitulácia nájomného a služieb za rok

Nájomné	11 560,00 €
Dodávka tepla a TÚV	900,00 €
Vodné a stočné, zrážková voda	133,00 €
Spolu bez DPH	12 593,00 €
20% DPH	2 518,60 €
Spolu s DPH	15 111,60 €

Daň z nehnuteľnosti	20,00 €
SPOLU	15 131,60 €

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

- nájomné	2 890,00 €
- dodávka tepla a TÚV	225,00 €
- vodné a stočné, zrážková voda	33,25 €
Spolu bez DPH	3 148,25 €
20% DPH	629,65 €
Spolu s DPH	3 777,90 €
Daň z nehnuteľnosti	5,00 €
SPOLU	3 782,90 €

čl. V
Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy najskôr od 1.1.2021.

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. Všetky opravy, zhodnotenia 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, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu.

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 časti 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 doporučene poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenú 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 tabuľu nad vchodom do budovy po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia.

16. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarmi 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: 9.12.2020

Prenajímateľ: Mgr. Michal Čiernik
Riaditeľ SOŠP

Nájomca: Viliám Džubakovský, konateľ
JeS financing s.r.o.

Prílohy:

- schematický náčrt prenajatého priestoru
- kópia listu vlastníctva

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 29. 12. 2020

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 30. 12. 2020

PaedDr. Milan Majerský, PhD.

predseda
Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 16.12.2020
číslo: 08563/2020/OM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 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. 1/2021 uzatvorenú medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola podnikania so sídlom Masarykova 24, 081 79 Prešov, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – JeS financing s.r.o., Gogoľova 2924/12A, 040 01 Košice – mestská časť Sever, IČO: 45951284, uzatvorenú v Prešove dňa 09.12.2020 na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr od 01.01.2021 za účelom využitia predmetu nájmu na predaj tovaru konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) so sortimentom tovaru – mäso, mäsové výrobky, doplnkový tovar.

PaedDr. Milan Majerský, PhD.
predseda Prešovského samosprávneho kraja

na základe plnomocenstva
Mgr. Fabián Novotný
riaditeľ Úradu Prešovského samosprávneho kraja