

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov reg. č. 1/2018/SOŠ

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka, § 11 odst. 2 písmeno b) zákona NR SR č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov, zákona NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Stredná odborná škola, Štefánikova 39, 059 21 Svit

zriadená Prešovským samosprávnym krajom rozhodnutím číslo: 632/2005/OŠTK-035
zo dňa 17. 5. 2005

IČO: 37 947 541

DIČ: 2022032012

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK32 8180 0000 0070 0051 4046 – na platbu nájomného

Štatutárny orgán: RNDr. Eva Nebusová, riaditeľka školy
(ďalej ako prenájiateľ)

a

Nájomca:

Tatranská, s.r.o., SNP 264/3, 059 21 Svit

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro,
vložka číslo: 18046/P

IČO: 36 706 230

DIČ: 2022290875

IČ DPH: SK2022290875

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

IBAN: SK54 1100 0000 0026 2103 3525

Zastúpený: Vladimír Schnáger, konateľ
(ďalej ako nájomca)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je oprávneným správcom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej PSK) vedeného na LV č. 1773, parcelné číslo 12/15, katastrálne územie Svit.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor – časť nehnuteľnosti bývalej plynovej kotolne na prízemí o celkovej výmere 30,00 m².

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený nehnuteľnosť prenajať a že na predmete nájmu neviaznu žiadne nájomné ani iné práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad predmetu nájmu znemožňujúcich alebo obmedzujúcich jeho využívanie nájomcom v súlade s touto zmluvou.
5. Nájomca preberá predmet nájmu bez vybavenia.

Čl. III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu nájomcom za účelom umiestnenia technologického zariadenia vlastnej plynovej kotolne za účelom výroby a dodávky tepla pre podnikateľské subjekty, ktorým prenajíma nebytové priestory v budove na Ul. SNP 264/3, Svit.
2. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa sa považuje za hrubé porušenie zmluvy a je dôvodom k jej vypovedaniu.

Čl. IV. Úprava predmetu nájmu

1. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca vykonal stavebné úpravy a rekonštrukčné práce na predmete nájmu na vlastné náklady tak, aby sa vytvorili vhodné podmienky pre realizáciu účelu nájmu, najmä v súvislosti s umiestnením technologického zariadenia nájomcu v alebo na predmete nájmu. Nájomca bude zodpovedať za súlad vykonaných prác a úprav s platnými právnymi predpismi a technickými normami a nahradí prípadnú škodu, ktorú nedodržaním takýchto predpisov a/alebo noriem prenajímateľovi spôsobí.
2. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca v súvislosti s realizáciou účelu nájmu umiestni technologické zariadenie nájomcu v nebytových priestoroch nehnuteľnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájomného vzťahu podľa článku 5 tejto zmluvy nebude požadovať finančnú ani inú náhradu za vykonanú úpravu predmetu nájmu.

Čl. V. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok a od 1. 7. 2018 do 30. 6. 2019.
2. Nájomný vzťah k predmetu nájmu sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami
 - b) písomnou výpoveďou
 - c) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

3. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V oznámení o odstúpení musí byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
4. Výpovedná lehota v prípade podľa bodu 2. písm. b) je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Za doručenie sa výpoveď považuje aj v prípade neprevzatia zásielky a to okamihom uloženia zásielky na pošte, aj keď sa adresát o výpovedi nedozvie.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytový priestor v stave v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody. O prevzatí / odovzdaní nebytového priestoru spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčast' nájomcu sa v protokole poznačí.

Čl. VI.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené podľa § 9a odst. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v platnom znení a za nájomné, za aké sa v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy v lokalite Svit obvykle prenechávajú do nájmu nebytové priestory nasledovne:
Nájomné za predmet nájmu:
Podlahová plocha miestnosti: 30,00 m² x 20 € = **600,00 €/ročne**
Nájomné za mesiac: 50,00 €/mesiac
Prenajímateľ nie je platcom DPH, preto je uvedená výška nájomného konečná.
2. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného počas doby nájmu každoročne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upravovať v závislosti od miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok formou oznámenia, ktoré bude zaslané nájomcovi najneskôr do 1. 3. bežného roka. Nájomca sa týmto zaväzuje akceptovať toto oznámenie.
3. Nájomné je splatné mesačne vopred bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa doručenia faktúry.
4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb nájomného je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 369 odst. 2 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením, ak si prenajímateľ úrok uplatní.
5. V súvislosti s realizáciou účelu nájmu nebude prenajímateľ fakturovať žiadne režijné náklady. Nájomca pri realizácii účelu nájmu využije vlastné odberné miesto plynu, elektrickej energie a vody, ktoré zriadil na vlastné náklady a týmto prehlasuje, že má vo vlastnom mene platnú zmluvu s prevádzkovateľom distribučnej sústavy plynu, elektriny a vody na dané odberné miesto.

Nájomca predmet nájmu využíva na umiestnenie technologických zariadení vlastnej plynovej kotolne. Fyzicky oprávnené osoby nájomcu majú prístup do prenajatých priestorov.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné v plnom rozsahu a bezvýhradne plniť povinnosti vyplývajúce im z príslušných právnych predpisov, ako aj v zmysle obvyklých zvyklostí a to tak, aby zmluvný vzťah nerušene trval po celú dohodnutú dobu.
2. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:
 - a) počas celej doby trvania nájmu využívať predmet nájmu len na účel stanovený v tejto zmluve,
 - b) predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda, ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah,
 - c) ponechať na vrátnici SOŠ 1 kľúč od predmetu nájmu pre potreby nevyhnutného zásahu v prípade požiaru a iných prípadov núdze. Takto odovzdaný kľúč bude zapečatený na vrátnici SOŠ, pričom v prípade použitia kľúča treťou osobou odlišnou od oprávnených osôb nájomcu v situáciách podľa tohto odseku bude spísaný záznam s presným označením dátumu, dôvodu a osoby, ktorá kľúč použila,
 - d) vykonávať činnosť podľa tejto zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi,
 - e) zdržať sa vykonávania nepovolených zmien predmetu nájmu, ako aj prenechania predmetu nájmu do podnájmu alebo výpožičky inému subjektu,
 - f) udržiavať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, so zohľadnením obvyklého opotrebenia,
 - g) stavebné úpravy, resp. iné investície nad rámec bežnej údržby je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, formou dodatku k zmluve,
 - h) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá nesplnením predmetnej povinnosti vznikla,
 - i) po skončení doby nájmu predmet nájmu na vlastné náklady vypratať a prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu,
 - j) nájomca umožní vstup oprávneným osobám zastupujúcich prenajímateľa ako aj ďalších kontrolných orgánov doprevádzajúcich prenajímateľa za účelom kontroly,
 - k) nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu a jeho vnútornom vybavení. Zodpovedá aj za škody, ktoré by prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v prenajímanom priestore.

V prípade akýchkoľvek vnútorných stavebných či iných zmien bez súhlasu prenajímateľa je nájomca povinný pri ukončení nájmu priestory dať do pôvodného stavu, ak to bude prenajímateľ vyžadovať.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje predovšetkým:
 - predmet nájmu odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom k zmluvne dohodnutému užívaniu a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - zabezpečiť nájomcovi počas celej doby trvania zmluvy neobmedzený prístup do predmetu nájmu.
4. Za ochranu pred požiarmi v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. a za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v plnej miere zodpovedá nájomca. Zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v súvislosti s plnením účelu nájmu aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
5. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu nedôjde k porušeniu zákona NR SR č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch.
6. Zmluvné strany sú povinné informovať sa navzájom o akýchkoľvek zmenách v súvislosti s ich registráciou v obchodnom registri, prípadne zriaďovacej listine (zmena v zapisovaných údajoch).
7. Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájmomcom.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zabezpečovaní bežného styku medzi zmluvnými stranami bude nájomcu zastupovať p. Vladimír Schnáger, tel. 0903629449 a kontaktnou osobou prenajímateľa vo veciach zmluvných bude Ing. Danica Francistyová, tel. 0911905026, vo veciach technických p. Ján Klembara, tel. 0903776898.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny musia byť vykonané vo forme číslovaného písomného dodatku k tejto zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
2. Vzťahy medzi účastníkmi zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a prístupným obsahom tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom dojednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle bez tiesne a nevýhodných podmienok.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch vyhotoveniach dostanú obidve zmluvné strany, t.j. prenajímateľ a nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa.

Prílohy:

1. Výpis z listu vlastníctva
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Výpis z obchodného registra
4. Schématický náčrt prenajatého priestoru

vo Svite, dňa 29. 6. 2018

IC DPH: SK 20 22 233 870
Vladimír Schnáger, konateľ
Nájomca

.....
RNDr. Eva Nebusová, riaditeľka
Prenajímateľ