

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 4/ 2012

uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona 446/2001 Z z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení.

I. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajíateľ: Stredná odborná škola polytechnická

Štefánikova 1550/20

066 01 HUMENNÉ

IČO: 00893358

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko , a. s. Humenné

č. ú. 8906485100/5600 – za prenájom

8906482110/5600 – za služby

Osoby oprávnené konať vo veci zmluvy: Ing. Anton Švelta, riaditeľ školy

Nie je platcom DPH.

Nájomca : Daniel Haluška

Zbudská Belá 101, 067 01 Zbudská Belá

IČO: 46 558 314

Bankové spojenie: Prima banka, a.s. Humenné

Číslo účtu: 8930935001/5600

Registrácia: Živnostenský register č. 720 – 18587, Obvodný úrad Humenné

Osoby oprávnené konať vo veci zmluvy: Daniel Haluška

Nie je platcom DPH.

UZATVORILI

túto zmluvu o nájme nebytových priestorov a úhrad za služby spojených s nájmom

II. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

2.1. Prenajíateľ spravujúci majetok Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v Strednej odbornej škole polytechnickej (ďalej len SOŠ P) v Humennom na Štefánikovej ulici č.20, stavba s. č. 1550,

na parcele č.4111/1 zapísanej na LV č. 8362, k. ú. Humenné o celkovej ploche 125 m² nachádzajúcich sa na prízemí – priestory pod aulou.

2. 2. Nájomca je oprávnený prenajaté nebytové priestory užívať iba na prevádzku činnosti uvedenej v živnostenskom liste na reštauračné účely.

2.3. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude obmedzovať prenajímateľa vo výkone jeho hlavnej činnosti a jeho činnosť nebude v rozpore s činnosťou, ktorej priestory prevažne slúžia.

2.4. Nájomca sa zoznámil so stavom prenajímaných priestorov a ich súčasti a výbavy a v tomto stave ich preberá do nájmu.

2.5 Predmetom nájmu nie je hnutelný majetok.

III. DOBA NÁJMU

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.04.2012 . Podmienkou odovzdania priestorov do nájmu je udelenie súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa (Prešovský samosprávny kraj).

3.2 Pred uplynutím doby uvedenej v bode 3.1 je možné zmluvný vzťah ukončiť iba na základe dohody strán alebo výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb.

3.3. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3.4. V prípade naliehavej potreby školy opätovne užívať prenajaté priestory na prípravu žiakov prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Zmluva v takomto prípade zanikne písomným doručením oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi, ktorý je povinný do 15 dní nebytový priestor vypratať.

3.5. Nájomná zmluva zaniká v prípade, ak nastanú skutočnosti uvedené v § 14 zák. č. 116/1990 Zb.

3.6. Pri podstatnom porušení ustanovení tejto zmluvy za čo sa považuje neplatenie nájmu, nedodržanie platných právnych predpisov v oblasti ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci hrubé porušenie pokoja a poriadku v prenajatých priestoroch, obmedzenie prenajímateľa pri výkone jeho činnosti, je možné odstúpiť od tejto zmluvy okamžite. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi. Nájomca je povinný do 15 dní od obdržania odstúpenia vypratať nebytový priestor.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ, ÚHRADY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM A PLATOBNÉ PODMIENKY

4.1. Výška nájmu bola stanovená na základe najvyššej cenovej ponuky a v súlade s § 11 ods.4 a 5 Zásad :

- nájomné za užívanie predmetu nájmu sa stanovuje vo výške **47,00 €/m²/rok**, čo pri výmere **125 m²** predstavuje **5 875,00 €/rok** (slovom: päťtisícosemstosedemdesiatpäť eur,)

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí za **prenájom priestorov** úhradu mesačne vopred vo výške **489,58 € na účet prenajímateľa č. 8906485100/5600**, so splatnosťou vždy do posledného dňa v mesiaci predchádzajúcem danému mesiacu na základe fakturácie prenajímateľa. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa. **Nájomné nezahŕňa pomernú časť dane z nehnuteľnosti pripadajúcej na prenajatý priestor, ktorú s nájomca zaväzuje uhradiť na základe vyúčtovania prenajímateľom.**

4.2. Náklady na teplo, elektrickú energiu, vodné a stočné hradí nájomca zálohovite vopred vo výške **200,00 € na účet prenajímateľa č. 8906482110/5600**, so splatnosťou vždy do 14 dní od vystavenia faktúry. Skutočné vyrovnanie uvedených nákladov prenajímateľ vyhotoví kvartálne.

4.3. Nájomca je povinný pristúpiť na zmenu ceny uvedenej v bode 4.1. a 4.2. v prípade preukázanej zmeny nákladov na energiu / tepelná, elektrická energia, vodné a stočné a pod./ prípadne pri zvýšení cien za aké sa prenechávajú do nájmu porovnateľné objekty v meste Humenné .

4.4. Revízie elektrických a ďalších vyhradených technických zariadení zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.

4.5. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť si zmluvu o množstvovom zbere, preprave a zneškodňovaní komunálneho a drobného stavebného odpadu s TS mesta Humenné.

4.6. Nájomca zabezpečuje upratovanie a zimnú údržbu na vlastné náklady.

4.7. Prvé platby za nájom a za poskytované služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od účinnosti zmluvy.

4.8. V prípade oneskorenej úhrady nájomného a platieb za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení zmien a doplnkov.

4.9. Pri skončení nájmu musí dôjsť k vyúčtovaniu nájmu, prípadne iných nárokov /vzájomné započítanie/, to všetko v lehote do 15 pracovných dní od ukončenia nájmu .

4.10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku režijných nákladov podľa indexu rastu cien, alebo reálnej kalkulácie formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.

V súlade s príslušnými predpismi platnými pre správcov majetku PSK, bude výška nájmu každoročne upravovaná o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie a to jedenkrát ročne. Cena mesačného nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. Prvá úprava platieb bude realizovaná v roku 2013, mesačné nájomné bude zaokrúhlené na celé eurá nahor a doúčtované na základe fakturácie.

4.11. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi uhradí do 15 dní odo dňa doručenia faktúry sumu rovnajúcu sa časti dane z nehnuteľnosti pripadajúcu na užívané priestory ak táto bude od správcu dane požadovaná a to podľa príslušného správcu dane.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

5.1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou.

5.2. Nájomca nesmie prenechať objekt do nájmu, podnájmu ani výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe.

5.3. Akékoľvek úpravy prenajatých priestorov, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

5.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonávanie týchto a iných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla v celom rozsahu.

5.5. V prípade, že nájomca svojou činnosťou spôsobí prenajímateľovi škodu, je túto škodu povinný uhradiť.

5.6. Náklady na drobné opravy a bežnú údržbu znáša nájomca.

5.7. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.

5.8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontroly užívania a starostlivosti o prenajatý majetok nájomcom, kedykoľvek o to požiada v pracovných dňoch. V ostatných dňoch to prenajímateľ oznámi aspoň 1 deň predtým.

5.9. Za ochranu pred požiarmi v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z., za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov a na úseku nakladania s odpadmi v plnej miere zodpovedá nájomca.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly dodržiavania hore uvedených právnych predpisov. V prípade nedodržania uvedených predpisov je možnosť odstúpenia od Zmluvy o nájme nebytových priestorov .

5.10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti , ktoré by mohli mať vplyv na podmienky nájmu.

5.11. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.

Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

6.1. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.

6.2. Účastníci zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto vlastnoručne podpísali.

6.3. V ostatných náležitostiach touto zmluvou výslovne neupravených sa zmluvné strany riadia ustanoveniami Zák. č. 116/1990 Zb., prípadne inými právnymi predpismi.

6.4 . Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa, najskôr dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

V Humennom dňa 09.03.2012

Ing. Anton Švelta
riaditeľ školy
prenajímateľ

Daniel Haluška
nájomca

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: