

Nájomná zmluva

č. SK-2019/009-041-GDH

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka, zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Gymnázium duklianskych hrdinov
Sídlo: Komenského 16, 089 01 Svidník
IČO: 00 161 233
DIČ: 2020790805, nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK97 8180 0000 0070 0051 5495
Štatutárny orgán: RNDr. Ján Rodák, riaditeľ školy
Tel. kontakt: +421547521036

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: Ján Artim – VARTIM
Sídlo: Dr. Goldbergera 248/6, 089 01 Svidník
IČO: 37 653 741
DIČ: 1024533774
Registrácia: Okresný úrad Svidník, č. živnostenského registra 712-4974
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Žilina
IBAN: SK97 5600 0000 0098 7001 8002
V zastúpení: Ján Artim
Tel. kontakt: +421917522863

ďalej len „nájomca“

I.

Predmet nájmu

I/1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ je správcom časti pozemku o výmere 6,25 m², nachádzajúci sa na ul. Komenského 16, Svidník, na parcele č 26, zapísanej na liste vlastníctva č. 1183, katastrálneho územia Svidník, ktorý je súčasťou areálu školy.

I/2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť pozemku uvedenú v bode I/1., ktorá je vymedzená v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

I/3. Celková výmera predmetu nájmu je 6,25 m². Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v článku IV. tejto zmluvy.

II.

Účel nájmu a oprávnenie nájomcu

II/1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom prevádzkovania predajného stánku pre podnikateľskú činnosť (predaj občerstvenia). Predajný stánok je majetkom nájomcu a je prenosne osadený (nie na pevno). Predmetom nájmu nie je žiadny hnuiteľný majetok.

III.

Doba nájmu

III/1. Predmet nájmu sa prenajíma na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto nájmovej zmluvy.

III/2. V zmysle §677 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Z. z. v platnom znení môže prenajímateľ a nájomca písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú, bez udania dôvodu.

III/3. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

III/4. Nájomnú zmluvu tiež možno kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

III/5. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad v súvislosti s touto zmluvou,
- c) dôjde k inému podstatnému porušeniu zmluvy.

Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú od prvého dňa nasledujúceho mesiaca od preukázateľného doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné.

IV.

Nájomné a platobné podmienky

IV/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.

$$6,25 \text{ m}^2 \times 59 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{368,75 \text{ €/rok}}$$

IV/2. Nájomné je nájomca povinný uhradiť polročne vopred do konca mesiaca predchádzajúcemu príslušnému polroku vo výške: prvý polrok 184,37€ a druhý polrok 184,38€ na účet: SK97 8180 0000 0070 0051 5495, banka: Štátna pokladnica, na základe fakturácie prenajímateľa. Prvá úhrada bude zrealizovaná do 14 dní od účinnosti zmluvy.

Nájomcovi z prenájmu priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného.

IV/3. Vzhľadom na predpokladanú mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude akceptovať infláciu v SR podľa reálneho inflačného indexu, ktorý je zverejnený ŠÚ SR

za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava nájomného vo výške miery inflácie bude realizovaná formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa v zmysle §11 ods. 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Inflačné trendy sa budú do výšky nájomného premietiť každý rok a to vždy k 1. januáru v roku, teda prvýkrát bude upravená cena nájmu od 01.01.2021 o mieru inflácie za rok 2020.

IV/4. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania v súlade s §369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.

V.

Podmienky nájmu

V/1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode II/I. tejto zmluvy.

V/2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu, zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté v predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti.

V/3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve, a to primerane povaha a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ust. §415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na predmete nájmu.

V/4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy tretej osobe alebo do podnájmu.

V/5. Akékoľvek stavebné práce alebo terénne úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného oprávnenia na ich vykonanie. Za stavebné úpravy priestorov podľa vlastných požiadaviek, 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.

V/6. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady. Bude zodpovedať za škody na prenajatej nehnuteľnosti vzniknutých v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup.

V/7. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo iných právnych predpisov.

V/8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom.

V/9. Nájomca bude dbať na čistotu a estetický vzhľad predajného stánku počas doby platnosti zmluvy, vykonať jeho umiestnenie spôsobom zodpovedajúcim príslušným štátnym normám, pričom všetky náklady súvisiace s inštaláciou uhradí z vlastných prostriedkov. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa žiadne ďalšie úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám nájmu musí byť presná špecifikácia týchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.

V/10. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v platnom znení. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré by boli prenajímateľovi uložené.

V/11. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi uhradí do 15 dní odo dňa doručenia faktúry sumu rovnajúcu sa dani z nehnuteľnosti pripadajúcu na užívaný majetok, ak táto bude od správcu dane požadovaná, a to podľa určenia príslušného správcu dane.

V/12. Nájomca sa zaväzuje do 30 dní odo dňa ukončenia platnosti zmluvy uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

V/13. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania.

V/14. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. 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.

VI.

Záverečné ustanovenie

VI/I. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení zákona č. 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.

VI/2. Túto zmluvu je možné meniť len formou očíslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve, vzájomne odsúhlasených a podpísaných zástupcami oboch strán.

VI/3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po jednom pre nájomcu a prenajímateľa a dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.

VI/4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami, prípade odlišných dátumov sa považuje za deň platnosti deň podpisu druhej zmluvnej strany. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

VI/5. Zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.

Vo Svidníku, dňa

Vo Svidníku, dňa

.....
RNDr. Ján Rodák
riaditeľ školy

.....
Ján Artim

Prílohy: kópia listu vlastníctva
schematický náčrt prenajatého priestoru

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 29.04.2020

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 30.04.2020