

ZMLUVA O PRENÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: SOŠ arm. gen. L.Svobodu
Bardejovská 715/18, 089 01 SVIDNÍK
IČO - 893692
Bankové spojenie – Dexia Bardejov
č.ú. 3643496170 / 5600

zastúpený: PhDr. Jaroslav Pavluš – riaditeľ školy

Nájomca: Martin Pan – PANASPOL
8. mája 494/19, 089 01 Svidník
DIČ: 1048489200
IČO: 40 803 406
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Svidník
č.ú.: 1725152954/0200

II. Úvodné ustanovenia

Zmluva sa uzatvára v súlade so zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov § 663, v znení neskorších predpisov, v súlade s občianskym zákonom a zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v zmysle zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK zo dňa 02.03.2010. V nájomnej zmluve sa uplatňuje prípad osobitného zreteľa v zmysle Prílohy č. 1 písm. k) – opakovaný nájom „Zásad“ (§ 11, ods. 6 písm. c) „Zásad“).

III. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory nachádzajúce sa v ŠI SOŠ arm. gen. L. Svobodu, Bardejovská 715/18, Svidník. Nehnuteľnosť je zapísaná na KÚ Svidník, LV č. 1924, ako parcela č. 601/1, súpisné číslo 715. Predmetom prenájmu je miestnosť na prízemí č.d. 115 o výmere 16,38 m², vstupná chodba o výmere 9,2 m² a WC vo výmere 2,76 m².

- miestnosť	o výmere	16,38 m ²
- chodba	o výmere	9,2 m ²
- WC	o výmere	2,76 m ²
Spolu vo výmere:		28,34 m ²

IV. Účel nájmu a skončenie nájmu

1. Účelom nájmu je používanie nebytových priestorov na kancelárske účely.
2. Každú zmenu živnostenských oprávnení, keď sa to týka zmeny účelu nájmu, je potrebné prerokovať s prenajímateľom a riešiť dodatkom k tejto zmluve. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa sa považuje za porušenie zmluvy a je dôvodom k jej vypovedaniu.

V. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný pomer v zmysle tejto zmluvy vznikol dňom 01.01.2011 a jej trvanie sa určuje na dobu určitú do 31.12.2012.
2. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 odst. 2, zákona č. 116/90 Z.z.
4. Nájomca môže vypovedať pred uplynutím doby nájmu túto nájomnú zmluvu len z dôvodov v § 9 odst. 3, zákona č. 116/90 Z.z.
5. Nájom zaniká tiež z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/90 Z.z.
6. Vypovedanie tejto zmluvy zo strany prenajímateľa i nájomcu, musí byť podané písomne, bez uvedenia dôvodu.
7. Výpovedná doba pre obe zmluvné strany je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

VI. Cena nájmu

a/ Cena nájmu je stanovená v súlade so zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK zo dňa 02.03.2010.

Nájomné a úhrada za poskytované služby za prenajaté priestory:

1. celková ročná výška nájomného za prenajaté priestory je 543,92 €, mesačná splátka je 45,32 €

- miestnosť	o výmere	16,38m ² x 27,0 €/m ²	442,26 €/roč.
- spol. chodba	o výmere	9,2 m ² x 8,50 €/m ²	78,20 €/roč.
- WC	o výmere	2,76m ² x 8,50 €/m ²	23,46 €/roč.

2. celková ročná cena za poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov je **634,20 €**, mesačná splátka je **52,85 €**.

teplo	120,49 €/rok	10,04 €/mes
vodné, stočné	190,0 €/rok	15,83 €/mes
elek. energia	179,44 €/rok	14,95 €/mes
ostatné náklady	121,44 €/rok	10,12 €/mes (revízie, dane)
odvoz smeti	23,0 €/rok	1,91 €/mes
spolu	634,37 €/rok	52,85 €/mes

3 a/ Nájomné a cenu za poskytované služby bude nájomca uhrádzať mesačne, pričom mesačná splátka nájomného predstavuje sumu 45,32 € a mesačná splátka úhrad za poskytované služby sumu 52,85 €. Celková výška mesačnej platby predstavuje **98,17 €**. /slovom: Deväťdesiatosem € sedemnásťcentov/.

b/ Výška nájmu bude počas doby nájmu každoročne upravovaná v závislosti od miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok formou dodatku k nájomnej zmluve najneskôr do 01.06. bežného roka. Zmluvné strany sa zaväzujú k tomuto dodatku pristúpiť.

VII. Úhrada za služby

1. Nájomné spolu s úhradou za poskytnuté služby je splatné do 25.dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, v ktorom bude nájom poskytnutý na účet prenajímateľa – č. ú.: 3643496170 / 5600 Dexia Bardejov, alebo priamo v hotovosti do pokladne školy.
2. V prípade omeškania s úhradou platieb nájomného a s úhradou za prevádzkové náklady je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Každoročne sa bude upravovať platba za služby, ktorá je spojená s nájmom na základe skutočných prevádzkových nákladov, ktoré sa menia každoročne v závislosti od rastu cien za poskytované služby. Táto úprava platieb bude realizovaná formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.

VIII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti nájomcu sa budú riadiť podľa zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa Občianskeho zákonníka § 663 – § 684 v platnom znení.

2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom len na účely, na ktoré boli prenajaté. Tieto priestory nesmie ďalej prenajímať, alebo poskytnúť do užívania ďalšej fyzickej alebo právnickej osobe.
3. V prípade, že nájomca, alebo jeho spolupracovníci spôsobia na prenajatom majetku škodu, je nájomca povinný škodu uhradiť.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých nebytových priestoroch stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, schválený ÚPSK a vopred odsúhlasenej projektovej dokumentácie. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou veci len v prípade, ak správca dal predchádzajúci súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca sám hradí náklady spojené s drobnými opravami v prenajatých nebytových priestoroch súvisiace s užívaním ako aj náklady, spojené s bežnou údržbou.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatých nebytových priestoroch sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním spolupracujú. Ak nájomca nezabezpečí ich včasné vykonanie, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho finančnú náhradu.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Ak nájomca nezabezpečí včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu v prenajatých nebytových priestoroch, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho finančnú náhradu.
8. Nájomca pre zabezpečenie nerušenej prevádzky SOŠ arm. gen. L. Svobodu a s tým spojených stavebných a iných potrebných prác je povinný umožniť vstup do prenajatých nebytových priestorov na ich vykonanie.
9. Nájomca je povinný prenechať na vrátnici SOŠ arm. gen. L. Svobodu 1 exemplár kľúčov od prenajatých nebytových priestorov pre potreby nevyhnutného zásahu v prípade požiaru a pod. Takto odovzdaný kľúč bude zapečatený na vrátnici SOŠ arm. gen. L. Svobodu s presným označením dátumu, dôvodu a osoby, ktorá uvedený kľúč použila.

IX. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Práva a povinnosti prenajímateľa sa budú riadiť podľa zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytových priestorov.
3. Ak nespĺní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu prenajatých nebytových priestorov, alebo ktorými je výkon práv nájomcu ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa finančnú náhradu účelne vynaložených nákladov.

4. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia zavad.

X. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 446/01 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v zmysle zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Všetky dodatky k nájomnej zmluve, ktoré upravujú zmluvné podmienky, s výnimkou dodatkov, ktorými sa každoročne upravuje výška platieb, podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK.
2. O ochrane pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/01 Z. z. v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zákona NR SR č. 330/96 Z. z. v znení neskorších predpisov v plnej miere zodpovedá nájomca prenajatých nebytových priestorov.
3. Nájomná zmluva bola napísaná na základe pravdivých údajov, na základe pravej a vlastnej vôle zmluvných strán a na znak súhlasu s jej obsahom pripájajú zmluvné strany svoje podpisy. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom schválenia Prešovským samosprávnym krajom.

Vo Svidníku dňa 10.12.2010

PhDr. Jaroslav PAVLUŠ
riaditeľ SOŠ arm.gen.L.Svobodu
089 01 Svidník

prenajímateľ

Špeciálna odborná škola
arm. gen. L. Svobodu
SVIDNÍK


Martin Pan-PANASPOL
8. mája 494/19
089 01 Svidník

nájomca



Stanislav Kubánek
riaditeľ
Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 23. 12. 2010
číslo: 8290/2010/ODDSM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 „Zásad hospodárenia a nakladania majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 25/B/2010 dňa 2.3.2010

schvaľuje

zmluvu o prenájme nebytových priestorov medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola arm. gen. L.Svobodu, Bardejovská 715/18, 089 01 Svidník, správca majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – Martin Pan – PANASPOL, ul. 8. mája 494/19, 089 01 Svidník, IČO: 40 803 406, uzatvorenú dňa 10. 12. 2010 vo Svidníku na dobu určitú od 01. 01. 2011 do 31. 12. 2012 za účelom zriadenia kancelárie.