

507/2014

Zmluva o nájme nehnuteľného majetku

uzavretá podľa § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami

Názov: **Stredná odborná škola gastronómie a služieb**

Sídlo: **Sídliisko duklianskych hrdinov 3, 081 34 Prešov**

IČO: **17078482**

DIČ: **2021240980, nie je platca DPH**

Bankové spojenie: **SK71 8180 0000 0070 0051 8194**

Štatutárny orgán: **: PaedDr. Andrea Klačeková – poverená vedením školy**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **BETA INVESTMENT, s.r.o.**

Sídlo: **Mičurinova 17, 080 01 Prešov**

IČO: **50923048**

DIČ: **2120532073**

IČ DPH:

Bankové spojenie: **IBAN: SK36 0900 0000 0051 3229 7291**

Štatutárny orgán: **Branislav Timko, konateľ**

Registrácia: **Okresný súd Prešov, vl. Č. 34733/P**

(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany po vzájomnej dohode, slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, po tom, čo si obsah tejto zmluvy prečítali a porozumeli jej obsahu, uzatvárajú, túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“):

I.

Úvodné ustanovenia

1. Účelom Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v rámci ich vzájomného zmluvného vzťahu upraveného Zmluvou.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom nehnuteľností vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „PSK“) zapísaných na LV č. 12899, k.ú. Prešov, a to:
 - stavby súpisné číslo 4897 – objekt strediska odbornej prípravy postavenej na pozemku KN C p.č. 3177, k.ú. Prešov, nachádzajúcej sa na ulici Čapajevova 22 v Prešove. Stavba pozostáva z dvoch nadzemných podlaží (prízemie o výmere 143,37 m² a podkrovie o výmere 97,19 m²) a suterénu o výmere 88,26 m². Celková podlahová plocha prenajatých priestorov predstavuje 328,82 m², pričom predmetom prenájmu je celá stavba, vrátane prípojok a spevnenej plochy.
 - pozemku registra KN C parcelné číslo 3177, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 458m², na časti tohto pozemku sa nachádza parkovisko.
3. Prenajímateľ je oprávnený v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK (ďalej len „Zásady hospodárenia“) prenajať Predmet nájmu.

4. Predmetom prenájmu je celý nehnuteľný majetok uvedený v čl. I ods. 2 (ďalej len „Predmet nájmu“), Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ny majetok.

II.

Predmet Zmluvy, účel nájmu a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu na dočasné užívanie a nájomca sa za užívanie Predmetu nájmu zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu za účelom prevádzkovania reštauračných a ubytovacích služieb.
3. Nájom sa uzatvára na dobu **neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.**

III.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie celého Predmetu nájmu predstavuje ku dňu podpisu tejto zmluvy celkovú úhrnnú sumu vo výške **10 812,- EUR** (slovom: desaťtisícosemstodvanásť EUR) ročne a to počnúc účinnosťou tejto zmluvy. Prenajímateľ nie je platcom DPH, z ktorého dôvodu nebude nájomcovi účtovať k nájomnému DPH.
2. Minimálna ponúkaná výška nájomného za Predmet nájmu bez platieb za energie a služby spojené s užívaním majetku je stanovená znaleckým posudkom Ing. Pavol Maťufka, Ružová 17, Prešov evidenčné číslo : 914065 číslo posudku 137/2021 zo dňa 13.05.2021 na sumu **10.774,-Eur** ročne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pomernú časť dohodnutého nájomného vo výške 901,-EUR za užívanie Predmetu nájmu bude nájomca platiť vždy na jeden kalendárny mesiac vopred, a to vždy do **15.-teho dňa** predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, a to na bankový účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi za účelom platby nájomného faktúru za každý mesiac.
5. Pri začatí nájmu je nájomca povinný zaplatiť ako zábezpeku do úschovy prenajímateľa sumu rovnajúcu pomernej časti nájomného za tri mesiace v celkovej sume **2703,-EUR**, ktorá suma môže byť použitá na započítanie za odstránenie väd a škôd spôsobených nájomcom alebo na započítanie oproti dlžnému nájomnému. Sumu troch mesačných nájomných za tri mesiace ako zábezpeku v celkovej výške 2703,-EUR nájomca uhradí prenajímateľovi v celosti ihneď pri podpise tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa číslo **SK71 8180 0000 0070 0051 8194**. V prípade že zábezpeka nebude uhradená včas je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
6. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
7. Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej inflácie jednostranne, s účinnosťou od 1.1. aktuálneho roka, v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejnil Štatistický úrad SR za predchádzajúci rok.

IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi Predmet nájmu v stave akom sa nachádza v stave nespôsobilom na riadne užívanie (v súčasnosti nevyhnutná najmä rekonštrukcia prízemnia a suterénu) a nájomca ju takto preberá.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
3. Dodávky elektriny, vody, plynu si zabezpečuje nájomca vo vlastnej réžii na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak nevznikla takáto škoda v dôsledku zavinenia prenajímateľa.
5. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností do nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom presne uvedú stav meračov elektrickej energie, plynu, vody ako aj stav prenajatých nehnuteľností a fotodokumentáciu.

V. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel a v súlade s predmetom podnikania nájomcu uvedenom v oprávnení nájomcu na podnikanie. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca zmeniť len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa formou dodatku k Zmluve.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu a opravy, avšak tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu a poškodzovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu. Nečistota alebo neporiadok v Predmete nájmu sa považuje za užívanie Predmetu nájmu v rozpore so zmluvou podľa č. VI ods. 3 Zmluvy. Nájomca je povinný sám odpratávať sneh z pozemku okolo Predmetu nájmu, a to pred vchodom a na parkovisku. Nájomca je povinný kedykoľvek umožniť odvoz komunálneho odpadu, ktorý produkuje jeho prevádzka a poskytnúť k odvozu komunálneho odpadu potrebnú súčinnosť. Nájomca je povinný sa prihlásiť a samostatne platiť poplatok za odvoz komunálneho odpadu mestu Prešov. Náklady na dezinfekciu a deratizáciu priestorov si nájomca hradí z vlastných zdrojov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonania prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nedostatok predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa spôsobuje, že nájomca je povinný odstrániť takto vykonanú stavebnú úpravu alebo opravu na vlastné náklady, a to do 7 dní od takéhoto oznámenia prenajímateľom, ak sa nedohodne inak. V takom prípade nemá nájomca nárok na náhradu nákladov spojených s takouto stavebnou úpravou alebo opravou, ani jej odstránením, pričom je nájomca navyše povinný nahradiť škodu, ktorú takouto stavebnou úpravou alebo opravou prenajímateľovi spôsobil.
5. Ak prenajímateľ udelí predchádzajúci písomný súhlas so stavebnou úpravou alebo opravou nájomcovi, je nájomca oprávnený túto vykonať len v súlade s projektom vopred písomne odsúhlaseným prenajímateľom a s platnými právnymi predpismi na úseku stavebného poriadku a príslušnými rozhodnutiami stavebného úradu. Nedostatok predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s projektom znamená nesúhlas

prenajímateľa so stavebnou úpravou alebo opravou. Ak je stavebná úprava alebo oprava vykonaná nájomcom oprávnené so všetkými predchádzajúcimi písomnými súhlasmi prenajímateľa, má nájomca pri skončení nájmu nárok na úhradu len nevyhnutne vynaložených nákladov v obvyklých cenách na základe predloženého krycieho listu alebo faktúr od dodávateľov nájomcu a odsúhlasených prenajímateľom po odpočítaní opotrebenia a vykonaných odpisov. Ak prenajímateľ bude považovať náklady za vynaložené v rozpore s účelnosťou, zmluvné strany sa dohodli, že požiadajú o ohodnotenie stavebných úprav alebo opráv nezávislú tretiu osobu, ktorá nezávisle ocení hodnotu týchto úprav alebo opráv. Náklady spojené s ocenením stavebných úprav alebo opráv v takom prípade hradia zmluvná strany pomerne. Ak ani v takom prípade nedôjde k dohode zmluvných strán, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená požiadať o rozhodnutie súd.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od zistenia havarijnej situácie alebo havarijného stavu upovedomiť o tejto skutočnosti prenajímateľa a umožniť prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu a prístup k dôležitým zariadeniam Predmetu nájmu (k rozvodu plynu, elektriny a pod.).
7. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá dodržiavanie právnych predpisov o bezpečnosti práce a o protipožiarnej ochrane Predmetu nájmu ako aj hygienických predpisov v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a zaväzuje sa v každom štádiu nájmu vykonať všetky potrebné úkony a opatrenie na predchádzanie a zabránenie požiaru. Za týmto účelom je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu, inak zodpovedá za škodu vzniknutú nedodržaním uvedeným právnych predpisov. Revízie elektrických zariadení si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
8. V prípade vzniku škody na Predmete nájmu je nájomca povinný ich prenajímateľovi uhradiť. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody na súde.
9. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa odovzdať Predmet nájmu do podnájmu ani faktického užívania tretím osobám. K udeleniu takéhoto súhlasu sa vyžaduje aj súhlas vlastníka majetku – PSK.
10. Nájomca je oprávnený na označenie svojej prevádzky umiestniť na Predmet nájmu reklamné, propagačné svetelné alebo iné označenia a pútače označujúce jeho prevádzku len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ich odstrániť najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných podmienok podľa Zmluvy, ako aj za účelom vykonania prípadných opráv Predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ. Presný termín vstupu prenajímateľa do Predmetu nájmu si zmluvné strany dohodnú ad hoc písomne, telefonicky alebo priamo na mieste.
12. Nájomca berie na vedomie, že bude mať samostatné meranie odberu energií a médií (elektrina, plyn, voda) a je povinný sa ako samostatný odberateľ prihlásiť u príslušných dodávateľov energií.
13. Nájomca je povinný hradiť náhradu vo výške dane z nehnuteľnosti, a to na základe osobitnej faktúry prenajímateľa, pokiaľ zmluvné strany neuzavrú u správcu dane dohodu o prenose daňovej povinnosti.
14. Nájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu a hradiť poistenie prenajatého majetku v komerčnej poisťovni pre prípad : vandalizmu, krádeži a vlámaniu, škody spôsobené nárazom vozidla, škody spôsobené snehom, víchricou, alebo krupobitím, škody spôsobené vodou z vodovodného potrubia, požiar, priamy zásah blesku, výbuch, škody spôsobené záplavami, alebo povodňou.

15. 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 nájomný vzťah.
16. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
17. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí 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.
18. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre prenajímateľa vykonávanie odborného výcviku žiakov a uzavrieť na tento účel s prenajímateľom zmluvu o duálnom vzdelávaní.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí :
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) uplynutím výpovednej doby
 - c) zánikom niektorej zo zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa môžu kedykoľvek dohodnúť na skončení nájmu. Dohoda o skončení nájmu musí byť písomná a musí byť podpísaná oboma zmluvnými stranami. Dohoda zmluvných strán sa nájom končí ku dňu uvedenému v písomnej dohode. Ak takýto deň nie je v písomnej dohode uvedený, končí sa nájom dňom nasledujúcim po dni uvedenom v písomnej dohode ako deň podpisu písomnej dohody.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu najmä, ak
 - a) nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy, pokoj alebo poriadok;
 - c) nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - d) bez udania dôvodu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu najmä, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
 - b) bez udania dôvodu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená. Výpoveď musí byť písomná a musí byť preukázateľne doručená druhej zmluvnej strane. Ak druhá zmluvná strana bez odôvodnenia odoprie prevziať písomnú výpoveď, považuje sa písomná výpoveď za doručenú a výpovedná lehota plynie od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo prevzatie výpovede druhou zmluvnou stranou odopreté. Suma trojmesačného nájomného sa pri skončení nájmu výpoveďou buď započíta na nájomné počas výpovednej doby alebo v prípade neexistencie nedoplatkov na nájomnom ani žiadnych škôd sa pri ukončení nájmu ku koncu výpovednej doby vráti späť nájomcovi.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratáť Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom končí uplynutím výpovednej doby, je nájomca povinný vypratáť Predmet nájmu a odovzdať ho

prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v posledný deň výpovednej doby.

7. Ak nájomca Predmet nájmu nevypratá a neodovzdá prenajímateľovi podľa čl. VI ods. 6 Zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50.-EUR za každý úplného vypratania a odovzdania Predmetu nájmu prenajímateľovi. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby v zmysle § 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník použil Prenajímateľ na uplatnenie svojich vlastníckych práv svojpomoc. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu po skončení nájmu zmluvné strany spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí prevzatia, v ktorom bude uvedený aj stav Predmetu nájmu ku dňu odovzdania a prevzatia.
8. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas na odpisovanie nákladov na stavebné úpravy a technické zhodnotenie Predmetu nájmu, vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy Zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky k Zmluve môže byť vyhotovené len písomne, a to po predchádzajúcej vzájomnej dohode zmluvných strán a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, a na znak súhlasu s ním Zmluvu slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok podpisujú.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis, dva rovnopisy sú určené pre potreby Úradu PSK.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia a to na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom v platnom znení.

V Prešove dňa 15.8.2021

V Prešove dňa 15.8.2021

Prenajímateľ:

Nájomca: —

Stredná odborná škola gastronómie a služieb
PaedDr. Andrea Klačeková – riaditeľka školy

označenie firmy
meno, funkcia
Branislav Timko, konateľ



PaedDr. Milan Majerský, PhD.
predseda
Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 16.09.2021
číslo: 07124/2021/OM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 s prihliadnutím na § 17 písm. g) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 652/2021 dňa 15.februára 2021 v platnom znení

s c h v a ľ u j e

Zmluvu o nájme nehnuteľného majetku uzatvorenú dňa 25.08.2021 medzi prenajímateľom – Stredná odborná škola gastronómie a služieb so sídlom Sídlisko duklianskych hrdinov 3, 081 34 Prešov, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – BETA INVESTMENT, s.r.o. so sídlom Mičurinova 17, 080 01 Prešov, IČO: 50923048, na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy za účelom prevádzkovania reštauračných a ubytovacích služieb.

PaedDr. Milan Majerský, PhD.
predseda Prešovského samosprávneho kraja

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