

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: **Sídlisko 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 – riaditeľka školy

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: BETA INVESTMENT, sr.o.

Sídlo: Mičurinová 17, Prešov

IČO: 50923048

DIČ:

Štatutárny orgán: Ing. Branislav TIMKO

(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. 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.
2. 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.
3. 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 ubytovacích služieb. Nájom sa uzatvára na dobu **určitú do 31.8.2021**

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 **425-EUR** (slovom: štyristodvadsaťpäťeur mesačne . Prenajímateľ nie je platcom DPH, z ktorého dôvodu nebude nájomcovi účtovať k nájomnému DPH.
2. Nájomné je splatné do posledného dňa v mesiaci .
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca vystaví a doručí nájomcovi za účelom platby nájomného faktúru za každý mesiac.

IV.

Práva a povinnosti prenájomca

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 prenájomca.
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 prenájomca 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 prenájomca 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 prenájomca. 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 prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomca a umožniť ich vykonania prenájomcom, inak nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú prenájomcovi nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca. Nedostatok predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca 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. 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.).
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

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. Dohodou 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.

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 19.07.2021

V Prešove dňa 19.07.2021

Prenajímateľ:

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

.....
označenie funkcie
meno, funkcia