

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1378

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. PREŠOV REAL, s.r.o.

Sídlo: Slovenská 40, 080 01 Prešov 1

Obchodný register: Okresný súd Prešov

Oddiel: Sro Vložka číslo: 2847/P

IČO: 31 722 814 DIČ: 2020521393 IČ DPH : SK2020521393

Zastúpený: Mgr. Peter Bobko, konateľ

Ing. Jaroslav Buzogán, konateľ

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov

Číslo účtu: SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 1378 KS 0308

ako prenajímateľ

a

2. Prešovská univerzita v Prešove

Sídlo: 080 01 Prešov, ul. 17 novembra 15

Zastúpenie: prof.PhDr. Peter Kónya, PhD., rektor PU

IČO: 17 070 775 DIČ: 2020980082 IČ DPH: SK2020980082

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000066503/8180

ako nájomca

PREAMBULA

Dňa 01.01.2016 nadobudla účinnosť komisionárska zmluva uzatvorená medzi Mestom Prešov ako komitentom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako komisionárom, predmetom ktorej je okrem iného uzatváranie nájomných zmlúv na nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Prešov. Z uvedeného dôvodu zmluvné strany uzatvárajú túto nasledujúcu zmluvu.

Čl. I

PREDMET ZMLUVY

1/ Prenajímateľ na základe súhlasu primátora mesta Prešov, E/5206/2005/Kš zo dňa 14.12.2005, a Dodatku č. 23 k prílohe zmluvy o výkone správy, prenajíma nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte č. súpisné 3095, k. ú. Prešov, na LV 6492, parcela č. KNC 207.

2/ Objekt sa nachádza v Prešove na ulici: Jarková 47

3/ Nebytové priestory o výmere: 248.00 m²

4/ Vlastníkom nehnuteľnosti je mesto Prešov.

Čl. II ÚČEL NÁJMU

1/ Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom:
prevádzkovanie športovej činnosti Prešovskej univerzity

2/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel. Zmena účelu bez súhlasu prenajímateľa sa považuje za podstatné porušenie podmienok tejto zmluvy s následkom odstúpenia od zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.

Čl. III DOBA NÁJMU

1/ Nájomný vzťah vzniká dňom: **01.03.2016** a uzatvára sa **do doby majetkoprávneho vysporiadania objektu.**

2/ Nájom končí uplynutím výpovednej doby nájmu.

2.1 Zmluvné strany môžu ukončiť nájom pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody.

2.2 Pred uplynutím doby nájmu môže prenajímateľ vypovedať túto zmluvu, ak:

- a) nájomca nedodržiava niektorú z dohodnutých zmluvných podmienok
- b) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby, čo bráni užívaniu prenajatých priestorov
- c) nájomca neužíva prenajaté priestory za účelom uskutočňovania športovej činnosti Prešovskej univerzity Prešov.

V prípadoch ukončenia nájomnej zmluvy uvedených v tomto článku pod bodom 2.2 je výpovedná lehota trojmesačná, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. IV NÁJOMNÉ

Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté takto:

1/ Na základe Zmluvy o nájme č.060105 zo dňa 5.1.2006, Dodatku č. 2 k zmluve o nájme zo dňa 20.11.2008 a Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1378 zo dňa 1.2.2009, bolo dohodnuté **ročné** nájomné vo výške **3,32 EUR**.

Čl. V ÚHRADA NÁJOMNÉHO

1./ Nájomca uhradza nájomné s dňom splatnosti 30.06. kalendárneho roka podľa dohody o platbách. Prvá úhrada je splatná 5. (piaty) deň od podpisania tejto zmluvy. Ak je nájomca v omeškani s úhradou nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať mu poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) vo výške 1,66 EUR za mesiac, v ktorom bol nájomca na úhradu vyzvaný.

Čl. VI TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1/ Nájomca preberá nebytové priestory v stave existujúcom ku dňu podpísania zmluvy o nájme a prehlasuje, že stav nebytových priestorov mu je známy a s týmto súhlasí.

2/ Nájomca sa zaväzuje, užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia, vzniknuté škody hradí nájomca. Zásah do elektrickej inštalácie nájomca môže urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1/ Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami platného zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov .

2/ Nájomca je povinný uhrádzať všetky prevádzkové náklady a zabezpečiť potrebné odborné prehliadky a skúšky v zmysle zákona č. 508/2009 Z.z v znení neskorších predpisov.

3/ Úpravy stavebného charakteru v prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka a rozhodnutia stavebného úradu MsÚ.

4/ Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v riadnom stave a vykonávať údržbu a opravy prenajatého majetku z vlastných prostriedkov.

5/ Nájomca je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.

6/ Nájomca je povinný do 10 dní oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

7/ Písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu doručuje prenajímateľ do sídla nájomcu. Účinky doručenia písomnosti pre nájomcu nastanú aj vtedy, ak písomnosť prevezme pracovník nájomcu v prenajatých nebytových priestoroch. Odmietnutie prijatia zásielky má za následok, že zásielka sa považuje za doručенú pre nájomcu.

8/ Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu ÚK, plynu, elektriny a pod.).

9/ Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, v zmysle zákona SNR č. 314/01 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov.

10/ Nájomca môže prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu iným fyzickým a právnickým osobám len s písomným súhlasom vlastníka týchto nebytových priestorov.

11/ Posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratane odovzdať do troch dní prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu, je povinný uviesť nebytové priestory do pôvodného stavu. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov.

V prípade neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi po uplynutí doby nájmu, t.j. na základe výpovede, dohody, resp. uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, si prenajímateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájmu, za každý aj začatý mesiac neoprávneného užívania priestorov.

Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetného nebytového priestoru na náklady nájomcu.

12/ Nájomca zodpovedá za čistotu a údržbu chodníka príslušného k nebytovému priestoru, verejného priestranstva prislúchajúce k objektu, resp. spoločného priestoru príslušného k nebytovému priestoru.

13/ Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnutelnom majetku vnesenom do prenajímaných priestorov, okrem prípadov spôsobených nepredvídateľnými udalosťami (vada materiálu).

14/ Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných nájomcom alebo inými osobami v prenajatých nebytových priestoroch.

15/ Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať presklené časti nebytového priestoru v neporušenom stave.

16/ Na dodávku energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov, v zmysle tejto nájomnej zmluvy, uzavrie nájomca zmluvy s dodávateľmi energií a služieb samostatný zmluvný vzťah a doklady o tom predloží prenajímateľovi do 15 dní od podpísania zmluvy.

17/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti a patria nájomcovi v súlade s ustanoveniami § 151 a nasl. § 672 Občianskeho zákonníka.

18/ Nájomca je povinný :

- a) zabezpečiť a použiť prostriedky na investície do prenajatého majetku minimálne každoročne vo výške **2052.45 EUR** Táto suma predstavuje 5% z obstarávacej hodnoty objektu.
- b) preukázať prenajímateľovi použitie zdrojov na investície podľa čl. VII. bod 18, ods. a) tejto zmluvy takto: Pred začatím prác písomne vyzve nájomca prenajímateľa k obhliadke priestorov, na ktorých sa majú investičné práce vykonať. Po ukončení prác nájomca predloží súpis vykonaných prác spolu s účtovnými dokladmi. Prenajímateľ zabezpečí kontrolu prác najneskôr do 15. dní odo dňa doručenia podkladov. Následne sa vypracuje zápisnica o splnení povinnosti.
- c) Preukázať prenajímateľovi použitie zdrojov na investície podľa čl. VII. bod 18, ods. a) tejto zmluvy je nájomca povinný do 31.januára v každom kalendárnom roku za predchádzajúci rok, počnúc od roku 2007. Ak nájomca počas jedného roku nevyaložil finančné prostriedky na opravu investície v potrebnej výške, táto nesplnená povinnosť sa prenáša do ďalšieho obdobia a plnenie tejto povinnosti nájomcu sa bude vyhodnocovať kumulatívne od začiatku doby nájmu. Ak nájomca si plní svoje povinnosti podľa čl. VII, bod 2, ods. a) tejto zmluvy každoročne, ale v niektorom roku použije zdroje vo väčšom objeme, ako stanovuje táto zmluva, je možné započítať mu to ako splnený nájom v ďalšom období. Ak však nájomca za celú dobu nájmu použije zdroje vo vyššom objeme ako je jeho povinnosť podľa čl. VII, bodu 18, ods. a), po ukončení zmluvy nemá nárok na finančné vyrovnanie od prenajímateľa, ani od mesta Prešov. Účtovné odpisy investícií financovanej nájomcom odpisuje počas doby nájmu nájomca. Po ukončení nájmu investícia sa v zostatkovej cene stáva majetkom prenajímateľa.
- d) „Prenajímateľ súhlasí s tým, že povinnosť použiť finančné prostriedky na investície do prenajatého majetku vo výške uvedenej v čl. VII, bod 18, písm. a), môže za nájomcu celkom, alebo sčasti splniť aj podnájomca, a to za predpokladu, že splní podmienky uložené nájomcovi v čl. VII, bod 4 a bod 18, písm. c), tejto zmluvy.“

18/ Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie prenajatého majetku na vlastné náklady.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1/ Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výpočtový list a dohoda o platbách.
- 2/ Zmluva bola napísaná v dvoch vyhotoveniach – pre každú zmluvnú stranu jedno vyhotovenie a nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 3/ Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, rozumejú jej, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 4/ Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 5/ Dňom podpisu tejto zmluvy stráca platnosť Nájomná zmluva č. **1378** zo dňa **01.02.2009**, Zmluva o nájme č.**060105** zo dňa **5.1.2006** a Dodatok č. 2 k zmluve o nájme zo dňa **20.11.2008**.

V Prešove dňa

Nájomca:

Prenajímateľ: