

Zmluva o krátkodobom nájme pozemku č. 8225

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

1/ Prenajíateľ:

Obchodné meno: **PREŠOV REAL, s.r.o.**
Sídlo: Slovenská 40, 080 01 Prešov
Obchodný register: Okresný súd Prešov
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 2847/P
IČO: 31 722 814
DIČ: 2020521393
IČ DPH: SK2020521393
Zastúpený: JUDr. Michal Leščinský, konateľ
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov
Číslo účtu: SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 8225 KS 0308
Kontaktné údaje: sekretariat@presovreal.sk, telefón: 051/7732084
(ďalej v texte ako „prenajíateľ“)

2/ Nájomca:

Základná škola Šrobárová
Sídlo: Šrobárová 20, 080 01 Prešov
Zastúpenie: Mgr. Ján Mačej, riaditeľ
IČO: 36159051
DIČ: 2021355237
(ďalej v texte ako „nájomca“)

Článok I

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Mesto Prešov je výlučným vlastníkom nehnuteľností tvoriace športovo – rekreačný areál prírodného kúpaliska Delňa, nachádzajúceho sa na ulici Jelšovej v Prešove, zapísané na LV 2065, k. ú. Solivar:
 - 1.1 Pozemky:
 - Pozemok parc. č. KNC 3161, vodná plocha o výmere 32 409 m²,
 - Pozemok parc. č. KNC 3162/1, trvalý trávnatý porast o výmere 104 474 m²,
 - Pozemok parc. č. KNC 3162/2, trvalý trávnatý porast o výmere 1 350 m²,
 - Pozemok parc. č. KNC 3162/3, trvalý trávnatý porast o výmere 1 870 m²,
 - Pozemok parc. č. KNC 3160, zastavaná plocha nádvorie o výmere 353 m²,
 - Bazén Danka umiestnený na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
 - 1.2 Stavby:
 - Vnútro areálové inžinierske siete,
 - Pešie komunikácie umiestnené na pozemkoch parc. č. KNC 3162/2 a 3162/3,
 - Oplotenie areálu umiestnené na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
 - Stavby sociálnych zariadení, vonkajšie sprchy, detské ihrisko, studňa, oceľové prezliekarne a ďalšie súvisiace veci nachádzajúce sa v predmetnom areáli,
 - Nebytový priestor bez s. č. stojaci na pozemku parc. č. KNC 3160,
 - Bunka pri vstupe bez s. č. stojaca na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
 - Bunka pre plavčíka bez s. č. stojaca na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
 - Bunka pri sedimentačnej nádrži RUSALKA bez s. č. stojaca na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
 - Bunka rybárska bašta bez s. č. stojaca na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
 - Vodná nádrž umiestnená na pozemku parc. č. KNC 3161,
 - Sedimentačná nádrž umiestnená na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
 - Panelová cesta k sedimentačnej nádrži umiestnená na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
(ďalej len „nehnuteľností“).
2. 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 k nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta Prešov. Z uvedeného dôvodu zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy sú pravdivé a aktuálne. Zaväzujú sa vzájomne bez meškania oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomé, že pri neoznámení takejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.

Článok II PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľností:

1.1 Pozemky:

- Pozemok parc. č. KNC 3161, vodná plocha o výmere 32 409 m²,
- Pozemok parc. č. KNC 3162/1, trvalý trávnatý porast o výmere 104 474 m²,
- Pozemok parc. č. KNC 3162/2, trvalý trávnatý porast o výmere 1 350 m²,
- Pozemok parc. č. KNC 3162/3, trvalý trávnatý porast o výmere 1 870 m²,
- Pozemok parc. č. KNC 3160, zastavaná plocha nádvorie o výmere 353 m²,

1.2 Stavby:

- Vnútro areálové inžinierske siete,
- Pešie komunikácie umiestnené na pozemkoch parc. č. KNC 3162/2 a 3162/3,
- Oplotenie areálu umiestnené na pozemku parc. č. KNC 3162/1,
- Stavby sociálnych zariadení, detské ihrisko, oceľové prezliekarne a ďalšie súvisiace veci nachádzajúce sa v predmetnom areáli,
- Bunka pri vstupe bez s. č. stojaca na pozemku parc. č. KNC 3162/1,

tvoriace športovo – rekreačný areál prírodného kúpaliska Delňa, nachádzajúceho sa na ulici Jelšovej v Prešove, zapísané na LV 2065, k. ú. Solivar, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor /ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „predmet nájmu“/.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu podľa tejto zmluvy pri začatí užívania i pri jeho ukončení odovzdajú a preberú protokolárne, ktorý potvrdia podpismi.
4. Zodpovednými osobami pri odovzdávaní pozemku sú za prenajímateľa správca areálu alebo poverení zamestnanci.
5. Nájomca a zamestnanci nájomcu, ktorí sa budú pohybovať v Predmete nájmu s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou predmetu nájmu.
6. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu, ten je mu známy a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
 - predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu.

Článok III ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi za účelom organizovania podujatia: **edukačná športová aktivita „cvičenie v prírode“ a „účelové cvičenie“** (ďalej len „podujatie“).
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom a podmienkami dohodnutými v tejto zmluve s prevádzkovými predpismi prenajímateľa týkajúcimi sa areálu Delňa, so všeobecne záväznými právnymi predpismi mesta Prešov a platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, pričom za nesplnenie tejto podmienky sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20,00 Eur bez DPH (slovom: dvadsať eur bez dane z pridanej hodnoty) za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
3. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal.
4. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca užívať predmet nájmu na žiaden iný účel ako dohodnutý účel resp. dohodnuté užívanie. Účel nájmu je možné meniť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok IV DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu podujatia, a to 1 deň 02.06.2023 v čase od 8:30 – 12:00 hod..
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zmluvných strán,
 - d) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom,
 - e) odstúpením od tejto zmluvy nájomcom,
 - f) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka
2. **Prenajímateľ** môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca neuhradí splátku nájomného v lehote jej splatnosti;
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu;
 - c) nájomca vykonal na predmete nájmu také stavebné úpravy alebo zmeny, na ktoré nemal predchádzajúci súhlas prenajímateľa, a v dôsledku ktorých môže hroziť prenajímateľovi škoda
 - d) nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe;
 - e) z technických alebo iných dôvodov dôjde k uzatvoreniu areálu pre návštevníkov;
 - f) nájomca neodstráni porušenie v lehote stanovenej prenajímateľom,
 - g) v prípade iného hrubého porušenia zmluvy zo strany nájomcu.
 3. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a. nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je predmet nájmu prenajatý,
 - b. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na zmluvne dohodnuté užívanie.
 4. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej strany na náhradu škody, spôsobenej porušením zmluvných povinností. V prípade odstúpenia od zmluvy si zmluvné strany nebudú vracieť už poskytnuté plnenia a najneskôr do 30 dní odo dňa odstúpenia od zmluvy sa dohodnú na finančnom vysporiadaní.
 5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok V

NÁJOMNÉ A SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. **Nájomné** za užívanie predmetu nájmu uvedenom v čl. II tejto zmluvy je vo výške **40,60 Eur bez DPH** (slovom: štyridsať eur a šesťdesiat centov bez dane z pridanej hodnoty) na základe dohody oboch zmluvných strán za celý predmet nájmu a dobu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné podľa ods. 1 tohto článku v jednej splátke, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorú prenajímateľ vystaví do 14. tich dní od písomného protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
3. Nájomca je povinný uhradiť nájomné v prospech účtu prenajímateľa, vedeného v UniCredit Bank Slovakia a.s., pobočka Prešov, č. ú.: **SK98 1111 0000 0010 1976 4005, KS 0308**. Úhrada za nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo k nájmu pripočítať DPH podľa platných právnych predpisov zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe dohody oboch zmluvných strán cenu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom zmluvy vo výške **30 Eur bez DPH** (slovom: tridsať eur bez dane z pridanej hodnoty), ktorá bude uvedená vo faktúre vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru nájomcovi najneskôr do 14 dní od ukončenia predmetu nájmu, v jednej splátke v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
6. Nájomca je povinný uhradiť **cenu za služby spojené s nájmom** v prospech účtu prenajímateľa, vedeného v UniCredit Bank Slovakia a.s., pobočka Prešov, č. ú.: **SK98 1111 0000 0010 1976 4005, KS 0308**. Úhrada za služby sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje odstrániť odpad po skončení podujatia na svoje náklady. V prípade ak nájomca neodstráni odpad na svoje náklady, uhradí nájomca všetky náklady vzniknuté prenajímateľovi spojené s odvozom odpadu ako aj zodpovedá za škodu spôsobenú prenajímateľovi. Faktúry za odvoz odpadu prefakturuje prenajímateľ nájomcovi na základe dodávateľských faktúr. Nájomca sa zaväzuje uhradiť vyfakturované náklady za vývoz odpadu do 14 dní od prijatia faktúry.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo k službám spojených s nájmom pripočítať DPH platných právnych predpisov zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.

9. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu a nákladov za poskytované služby je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) vo výške podľa článku VI bod 2 Všeobecných zmluvných podmienok za každú výzvu.

Článok VI

TECHNICKÝ STAV PREDMETU NÁJMU A ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

1. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie rešpektujúc účel predmetu nájmu podľa článku III tejto zmluvy, a to na základe písomného preberacieho protokolu a nájomca preberá predmet nájmu v tomto stave a prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je známy a s týmto súhlasí.
 - 1.1 Stav predmetu nájmu je podrobne špecifikovaný v písomnom preberacom protokole, ktorý je podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán, a s týmto stavom sa nájomca dôkladne oboznámil, akceptuje ho a v tomto stave predmet nájmu preberá čo potvrdzuje svojim podpisom v písomnom preberacom protokole. Súčasťou odovzdávacieho a preberacieho protokolu bude aj vzájomné písomné odsúhlasenie stavu príslušných meračov.
2. Nájomca sa zaväzuje v deň skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal.
 - 2.1 V prípade, že nájomca v deň skončenia nájmu neodovzdá predmet nájmu alebo predmet nájmu nebude uvedený do stavu v akom ho nájomca prevzal, prenajíateľ si vyhradzuje právo neprevziať predmet nájmu od nájomcu. Prenajíateľ je oprávnený účtovať za každý omeškaný deň neodovzdania predmetu nájmu až do jeho protokolárneho odovzdania v stave v akom ho nájomca prevzal zmluvnú pokutu vo výške 500 € s DPH.
 - 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu, má prenajíateľ tiež právo vypratáť predmet nájmu na náklady a nebezpečenstvo nájomcu a na jeho náklady uložiť hnutelné veci nájomcu, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Prenajíateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratovaných hnutelných vecí nájomcu. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak si Nájomca uschované veci neprevezme ani do mesiaca od začiatku ich úschovy, prenajíateľ je oprávnený bez akejkoľvek osobitnej výzvy ich na základe svojho odborného odhadu predáť prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže a z ich predaja uspokojiť svoje pohľadávky voči nájomcovi, prípadne ich ako veci bez hodnoty predstavujúce nepotrebný odpad zlikvidovať.
 - 2.3 Prenajíateľ je oprávnený účtovať zmluvnú pokutu aj za porušenie článku V.
3. 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. Záseh do elektrickej inštalácie nájomca môže urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajíateľa.
4. Zodpovednými osobami pri odovzdávaní/preberaní predmetu nájmu sú za prenajíateľa ním poverení zamestnanci t.j. správca Delne, tel. č. 0918 847 990.

Článok VII

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia mesta Prešov týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, VZN o nakladaní s komunálnym odpadom na území mesta Prešov a ďalších právnych predpisov. Nájomca je povinný po skončení podujatia odpad zlikvidovať na vlastné náklady.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať prevádzku podujatia s odbornou spôsobilosťou.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie ochrany pred požiarmi na predmet nájmu v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, je povinný vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie a zabezpečovať dodržiavanie všetkých bezpečnostných, hygienických a ostatných platných právnych predpisov.
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie Vyhlášky č. 605/2007 Z. z. o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrického zariadenia, len na tých elektrických zariadeniach, ktorých je vlastníkom.
5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a aby nedošlo k ohrozeniu majetku prenajíateľa.

pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory a pozemky) zverejnenými dňa 5.4.2023, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy.

5. Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si Všeobecné zmluvné podmienky platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory a pozemky) prečítal a ich obsahu porozumel.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomných dodatkov, vzostupne číslovaných a podpísaných štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ by sa ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy ukázalo ako neplatné či nevymáhateľné, alebo sa takým počas trvania účinnosti tejto zmluvy stalo, nemá taká skutočnosť vplyv na ostatné ustanovenia tejto zmluvy.
8. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, jedno (1) pre nájomcu a jedno (1) pre prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.

V Prešove, dňa 30.05.2023
Za prenajímateľa:
PREŠOV REAL, s.r.o.
JUDr. Michal Lešák, konateľ

V Prešove, dňa 30.05.2023
Za nájomcu:
Základná škola Ľudovítova
Ing. Ján Mačej, riaditeľ

Všeobecné Zmluvné podmienky
platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností
(nebytové priestory a pozemky)
Aktualizácia č. 1 - úplné znenie

Článok I.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Všeobecné Zmluvné podmienky platné pre Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorých predmetom je prenájom nebytových priestorov a s tým spojené užívanie spoločných priestorov zo dňa 21.7.2022 sa rušia v celom rozsahu a nahrádzajú sa aktualizovanými týmito Všeobecnými Zmluvnými podmienkami platnými pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory a pozemky).
2. Tieto Všeobecné Zmluvné podmienky (ďalej len „VZP“) upravujú niektoré práva a povinnosti platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory a pozemky) medzi:
Prenajímateľom, ktorým je spoločnosť: PREŠOV REAL, s.r.o., IČO 317 228 14, so sídlom Slovenská 40, 08001 Prešov, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka: 2847/P (ďalej len „Prenajímateľ“), email: sekretariat@presovreal.sk, webové sídlo: www.presovreal.sk
Nájomcom, ktorým môže byť fyzická osoba, právnická osoba, podnikajúca podľa zákona č. ... obchodný zákonník, osoba vykonávajúca podnikateľskú činnosť ako samostatne zárobkovo činná osoba - SZČO (napríklad ako, živnostník podľa živnostenského zákona, slobodné povolanie podľa osobitných predpisov, samostatne hospodáriaci roľník podľa zákona o súkromnom podnikaní občanov, združenia, neziskové organizácie, príspevkové organizácie, (ďalej len „Nájomca“) (ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“).
3. VZP sú neoddeliteľnou súčasťou všetkých uzavretých zmluvných vzťahov medzi Zmluvnými stranami (ďalej len „Zmluva“).
4. VZP platia a sú záväzné pre všetkých Nájomcov, ktorí majú uzatvorenú Zmluvu s Prenajímateľom, a to bez ohľadu na to, či bola Zmluva uzatvorená pred alebo po nadobudnutí účinnosti týchto VZP.
5. VZP dopĺňajú a bližšie upravujú vzťahy medzi Zmluvnými stranami upravené všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike, všeobecne záväznými právnymi predpismi mesta Prešov (napr. zákon, vyhláška, nariadenie, smernica, interný predpis a ďalšie).
6. V prípade, že prenajímateľ a nájomca uzavru zmluvu v ktorej si dojednávajú podmienky odchyľne od týchto VZP, budú mať ustanovenia zmluvy s odchylnou úpravou prednosť pred VZP.
2. Zároveň je nájomca oprávnený umiestniť na vlastné náklady svoje obchodné meno a otváraciu dobu na vchodové dvere predmetu nájmu. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu a zmluvného vzťahu s prenajímateľom a bez súhlasu/povolenia/ohlásenia dotknutých orgánov (napr. príslušného stavebného úradu (§ 58 ods.1 písm. a) alebo ohlásením podľa (§ 55 ods. 2 písm. h) zákona č. 50/1976, Odboru životného prostredia a dopravnej infraštruktúry alebo iného odboru Mestského úradu, bez súhlasu Krajského pamiatkového úradu) označovať akékoľvek plochy (interiéru spoločných priestorov a exteriéru budovy) predmetu nájmu s výnimkou podľa bodu 2 tohto článku informačnými tabuľkami (cenníky, nástenky, propagačné plagáty, reklamy a reklamnej stavby a iné...). Takéto označenia musia byť v súlade s platnou právnou úpravou Slovenskej republiky.
3. Nájomca je povinný písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie zmluvy s umiestnením informačnej tabule.
4. Každá plocha nebytových priestorov/objektov, ktorých vlastníkom je mesto Prešov (v správe prenajímateľa), na ktorej je reklamná stavba definovaná v ust. § 43 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) je spoplatnená podľa platného a zverejneného cenníka Prenajímateľa na jeho webovom sídle.
5. V prípade ak prenajímateľ zistí, že došlo k porušeniu bodu 3 tohto článku a nebude mať uzatvorenú zmluvu s prenajímateľom, prenajímateľ je oprávnený túto informačnú tabuľku odstrániť bez oznámenia nájomcovi alebo tretej osobe (umiestňovateľa reklamy) na náklady nájomcu.
6. Náklady spojené s inštaláciou informačných tabuľ podľa tohto článku znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný informačné tabule odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.

Článok III.

PRÁVA A POVINNOSTI NA ÚSEKU BOZP A POŽIARNEJ OCHRANY

1. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany a ochrany majetku a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku požiarnej ochrany, najmä zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarom a vyhlášky o požiarnej prevencii, najmä:
 - 2.1 Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedošlo k vzniku požiaru ani inej škodovej udalosti.
 - 2.2 Nájomca potvrdzuje, že bol riadne oboznámený s obsahom požiaro-poplachových smerníc, umiestnením ohlasovne požiarov, rozmiestnením hasiacich prístrojov a hydrantov a s evakuačným plánom v spoločných priestoroch v objekte, v ktorom využíva prenajatý nebytový priestor.

Článok II.
ZABEZPEČENIE NÁJMU A UMIESTNENIE
OZNAČENIA NÁJOMCU A REKLAMY

1. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu. Pri zabudovaní zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas.

3. Nájomca je povinný označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody a k požiarnym zariadeniam.
- 3.1 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú jeho prevádzkovou činnosťou.
4. Zamestnanci nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať na prenajatom nebytovom priestore s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že za veci uložené v nebytovom priestore vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb neberie Prenajímateľ žiadnu zodpovednosť a poistenie v tomto smere nie je uzatvorené.

Článok IV.

POVINNOSŤ NÁJOMCU UHRÁDZAŤ NÁKLADY SPOJEDNÉ S OBVYKLÝM UDRŽIAVANÍM – DROBNÉ OPRAVY

1. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s opravami a úpravami účelovej povahy a obvyklým udržiavaním (§ 5 ods. 3 zákon č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov) predmetu nájmu a drobné opravy na Predmete nájmu, pokiaľ nie je v Zmluve o nájme nebytových priestorov alebo týchto VZP dohodnuté inak.
 2. Pre účely týchto VZP pojem drobné opravy je bližšie špecifikovaný v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
 3. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
 4. Pre účely odstránenia pochybností týkajúcich sa špecifikácie drobných opráv, použije sa primerane pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z.:
- A. Sanitárne zariadenie**
1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla,
 2. opravy, výmena výtokového ventilu kohútika,
 3. oprava, výmena sifónu a lapača tukov,
 4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
 5. oprava batérie,
 6. výmena tesnenia,
 7. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
 8. oprava schránky na toaletný papier,
 9. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
 10. oprava, výmena nádobky splachovača, plavákovvej gule s pákou, pedálového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
 11. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
 12. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

13. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenia

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, zásuviek, objímok,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých častí,

C. Ohrievače vody, prietokové a elektrické zásobníky

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

D. Kovanie a zámky

1. oprava, výmena kľuky, štíka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

E. Okná a dvere

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a lišt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena častí obloženia okenných parapetov.

F. Podlahy

1. oprava všetkých druhov podlahových kritín,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových lišt.
4. Drobné opravy musia byť Nájomcom vykonávané v primeranej dobe, a to najneskôr do 10 pracovných dní. Nájomca však musí drobné opravy vykonať vždy tak, aby nedošlo k ďalšiemu poškodeniu Predmetu nájmu, a to aj tým, že drobná oprava nebude uskutočnená v potrebnom čase, aby sa zamedzilo vzniku ďalších škôd.
5. V prípade ak Nájomca nevykoná drobnú opravu Predmetu nájmu, na ktorú je povinný, je Prenajímateľ oprávnený takúto opravu uskutočniť na náklady Nájomcu, a Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky takto účelne vynaložené náklady na vykonanie drobnej opravy.
6. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil Prenajímateľovi.
7. Nájomca nemá právo na úhradu nákladov uvedených v bode 1 tohto článku.
8. Iné náklady, ktoré nespádajú do kategórie obvyklých, bude uhrádzať prenajímateľ:
- 9.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odstraňovať havarijný stav väčšieho rozsahu a vykonávať opravy, ktoré nie sú definované ako drobné opravy alebo nesúvisia s bežnou údržbou, okrem prípadov spôsobených nájomcom (za havarijný stav väčšieho rozsahu sa považuje zatekanie strechy, zatekanie okien, poškodenie statiky, poškodenie rozvodov studenej a teplej vody, ústredného kúrenia, elektrickej siete).
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktorá nie je definovaná ako drobná oprava alebo nesúvisí s bežnou údržbou a povinnosť umožniť mu vykonanie týchto opráv a nahlásiť havarijný stav väčšieho rozsahu okamžite telefonicky prenajímateľovi na technický úsek spoločnosti. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škody vzniknuté

v dôsledku nenahlásenia, alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu, alebo takejto opravy.

10. Prenajímateľ je v takomto prípade povinný požadované opravy vykonať bez zbytočného odkladu po prijatí oznámenia nájomcu.
11. Prenajímateľ však nie je povinný znášať náklady na opravu nedostatkov na predmete nájmu, ak ho spôsobil nájomca, jeho zamestnanci, alebo tretie osoby, ktoré vystúpili do Predmetu nájmu so súhlasom Nájomcu, náklady na takúto opravu vždy znáša Nájomca. Nájomca je povinný takého nedostatky opraviť sám alebo znášať náklady potrebné na ich opravu.

Článok V.

ZMENY A STAVEBNÉ ÚPRAVY NA PREDMETE NÁJMU

1. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny, renovácie, doplnky, inštalácie, vylepšenia alebo technické, stavebné a iné úpravy na Predmete nájmu alebo uskutočniť akékoľvek konštrukčné práce v Predmete nájmu, a to aj v prípade ak smerujú k jeho zhodnoteniu bez predchádzajúceho písomného súhlasu dotknutých orgánov napr. príslušných odborov vlastníka nebytových priestorov mesta Prešov, Stavebný úrad, Krajský pamiatkový úrad alebo Prenajímateľa, potvrdzujúceho plán a rozsah Úprav, ako aj časový harmonogram výkonu a dokončenia odsúhlasených Úprav. Medzi Úpravy patria aj inštalácie dodatočných zabezpečovacích alebo iných technických zariadení.
 - 1.1 Nájomca sa zaväzuje pri zariaďovaní interiéru vopred odsúhlasiť použité materiály a jeho architektonické riešenie.
 - 1.2 Nájomca vykonáva stavebné úpravy výlučne na svoje náklady, to znamená, že úhradu nákladov spojených so zmenami na prenajatej veci nemôže nájomca od prenajímateľa požadovať.
2. Nájomca požiada písomnou žiadosťou o vydanie písomného súhlasu so stavebnými úpravami, ktorej prílohou bude projektová dokumentácia, ktorú v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Po uskutočnení stavebných úprav je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v jednom vyhotovení dokumentáciu – projekt skutočne vykonaných zmien potvrdený stavebným úradom /ak podlieha konaniu podľa zákona č. 50/76 Zb. v pl. zn./.
 - 2.1 Po udelení súhlasu vlastníka je Nájomca povinný postupovať v súlade so zákonom najmä podľa ustanovení stavebného zákona a ak sa vyžaduje povolenie, len na základe povolenia príslušného stavebného úradu, pričom všetky potrebné povolenia, a to aj iných orgánov verejnej moci pri stavebnej činnosti zabezpečí Nájomca, inak zodpovedá za škodu, ktorá tým Prenajímateľovi vznikne.
3. Ak Nájomca vykonáva Stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa a/alebo v rozpore s touto zmluvou, je na základe žiadosti Prenajímateľa Nájomca povinný okamžite ukončiť uskutočňovanie Stavebných úprav a/alebo akékoľvek práce na týchto úpravách. Na základe požiadavky Prenajímateľa je Nájomca povinný na vlastné náklady tieto Stavebné úpravy odstrániť alebo dokončiť spôsobom určeným Prenajímateľom. Ak Nájomca ktorúkoľvek z

povinností uvedených v tomto odseku nespĺní ani na základe písomnej výzvy s poskytnutím 5 dňovej lehoty, je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť splnenie tejto povinnosti na náklady Nájomcu, a Nájomca je povinný Prenajímateľovi tieto náklady uhradiť.

3.1 Ak Nájomca vykonáva Stavebné úpravy bez súhlasu alebo v rozpore so zmluvou alebo VZP, nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov na stavebné úpravy, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu a nemá nárok ani na zhodnotenie predmetu nájmu, a nemá nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa stavebnými alebo inými úpravami zvýšila hodnota predmetu nájmu.

4. Ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vrátenie predmetu nájmu podľa tohto bodu nie je možné vtedy, ak sa tak strany vopred písomne dohodli, alebo ak boli vykonané na predmete nájmu také zmeny alebo Stavebné úpravy, ktoré sa stali trvalou súčasťou predmetu nájmu a ktorých odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu predmetu nájmu a/alebo neúmerne zvýšeným výdavkom nájomcu. V takom prípade sa stávajú súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom vlastníka nebytového priestoru.

Článok VI.

Duplicitné vystavovanie dokumentov od Prenajímateľa a Fakturácia nákladov spojených so zaslaním upomienky

1. **Duplicitné vystavovanie dokumentov od Prenajímateľa**
 - 1.1 Nájomca je oprávnený žiadať o duplicitné vystavovanie dokumentov súvisiacich s nájmom.
 - 1.2 Za vystavenie a doručenie dokumentov (elektronicky, neelektronicky alebo osobne) je Prenajímateľ oprávnený účtovať si poplatok 10 € za prvých desať strán dokumentu, a za každých ďalších začatých 10 strán dokumentu doúčtovať poplatok 5 €.
2. **Fakturácia nákladov spojených so zaslaním upomienky**
 - 2.1 Za vystavenie a doručenie prvej upomienky/výzvy (elektronicky, neelektronicky alebo osobne) je Prenajímateľ oprávnený účtovať si poplatok 10 €. Za vystavenie a doručenie druhej upomienky/Výzvy je Prenajímateľ oprávnený účtovať si poplatok 20 €. Za vystavenie a doručenie Pokusu o zmier je Prenajímateľ oprávnený účtovať si poplatok 30 €.

Článok VII.

ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU A KONTROLA NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu v súlade s podmienkami stanovenými v tomto bode:
 - 1.1 Nájomca umožní Prenajímateľovi, po jeho oznámení minimálne jeden deň vopred, za prítomnosti niektorého zo svojich zamestnancov, vstup do Prenajatých priestorov za účelom:
 - a) kontroly ich stavu;

- b) dodržiavania podmienok Zmluvy;
 - c) vykonania údržby, opráv, úprav a/alebo rekonštrukcií Prenajatých priestorov alebo iného majetku Prenajímateľa počas štandardného pracovného času pričom Nájomca má právo poveriť osobu, ktorá bude prítomná. Takéto predchádzajúce oznámenie nie je potrebné v prípadoch vykonania neodkladných zásahov Prenajímateľa uskutočnených za účelom zabezpečenia možnosti užívať Prenajaté priestory alebo Nehnuteľnosť alebo v prípade vzniku havárie dôležitých zariadení (napr. rozvody ÚK, plynu, elektriny a pod.).
- 1.2 Nájomca je povinný zabezpečiť aby mal Prenajímateľ neobmedzený prístup do Prenajatých priestorov v prípade bezprostrednej ujmy hroziacej na Prenajatých priestoroch alebo Nehnuteľnosti. Prenajímateľ je povinný, hneď ako to bude možné, oznámiť Nájomcovi (v akejkoľvek forme, napríklad telefonicky) potrebu takéhoto vstupu do Prenajatých priestorov alebo takýto uskutočnený vstup do Prenajatých priestorov. Nájomca je povinný bezodkladne od výrozenia prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu ÚK, plynu, elektriny a pod.).

Článok VIII. DORUČOVANIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou musí byť písomný (ďalej len ako „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne do podateľne prenajímateľa. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručení, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak
 - 3.1 zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane dohodou oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
 - 3.2 zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - 3.3 odosielať ovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.
4. Ak sa Prenajímateľ s nájomcom dohodnú na elektronickom doručovaní všetky písomnosti vrátane faktúr si budú doručovať elektronickou formou alebo v elektronickej podobe na emailovú adresu prenajímateľa

sekretariat@presovreal.sk a adresu nájomcu, ktorú uvedenie nájomca pri podpise Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Článok IX. OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

1. V súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov prenajímateľ spracúva osobné údaje nájomcu uvedené v tejto zmluve a v prípade, že nájomcom je právnická osoba zákonného/zmluvného zástupcu nájomcu, najmä za účelom uzatvorenia a riadneho plnenia tejto zmluvy. Poskytnutie požadovaných osobných údajov je zákonnou alebo zmluvnou požiadavkou.
2. Bližšie informácie o spracúvaní osobných údajov sú upravené v Zásadách ochrany osobných údajov pričom ich aktuálna verzia je zverejnená na webovom sídle www.presovreal.sk.

Článok X. OSOBITNÉ A INÉ USTANOVENIA

1. Ak je, alebo sa stane jedno alebo viaceré z ustanovení týchto VZP alebo Zmluvy neplatnými, nevzťahuje sa táto skutočnosť na ostatné ustanovenia týchto VZP a Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť ustanovenia, ktoré sa preukážu ako právne neplatné, ustanoveniami s rovnakým alebo čo najbližším účelom sledovaným pôvodným neplatným ustanovením. Vedľajšie ústne dohody k VZP a Zmluve nejestvujú. Zmluva predstavuje úplné a komplexné dojednanie zmluvných strán vo vzťahu k predmetu Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce dohody a dohovory vo vzťahu k predmetu Zmluvy.
2. Prenajímateľ môže kedykoľvek rušiť, meniť, upravovať alebo nahrádzať akúkoľvek časť týchto VZP, a to s platnosťou a účinnosťou od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po odoslaní písomného oznámenia Nájomcovi. Prenajímateľ odošle Nájomcovi písomné oznámenie o zmene VZP (aj oznámenie v elektronickej podobe zaslané na elektronickú adresu Nájomcu) najneskôr 15 dní pred dňom účinnosti. V prípade, že Nájomca s príslušnou zmenou nesúhlasí, je oprávnený ukončiť Zmluvu doručením písomnej žiadosti o ukončenie zmluvy Prenajímateľovi, a to najneskôr do 15 dní od doručenia oznámenia. Ak Nájomca nevyužije svoje právo ukončiť Zmluvu podľa predchádzajúcej vety, Podmienky VZP sa stávajú pre Nájomcu záväznými odo dňa účinnosti ich zmeny.
3. Prenajímateľ každú zmenu zverejnení na webovej stránke www.presovreal.sk a je možné do nich nahliadnuť aj v sídle prenajímateľa.
4. VZP sú platné a účinné odo dňa 1.5.2023.