

Zmluva o nájme časti spoločného priestoru č. 11/2018
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Košický samosprávny kraj
sídlo:	Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO:	35 541 016
zastúpený:	Gymnázium Pavla Horova, Masarykova 1, Michalovce
sídlo:	Masarykova 1, 071 79 Michalovce
zastúpený:	Mgr. Katarína Olšavová, riaditeľka školy
IČO:	00 161 063
DIČ:	2020747707
číslo účtu/IBAN:	SK73 8180 0000 0070 0018 8164
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
<i>(ďalej len „prenajímateľ“)</i>	

Nájomca:	Milan Petruška
sídlo:	Klokočov 79, 072 36
zastúpený:	Milan Petruška, konateľ
IČO:	44 171 536
IČ DPH:	SK1079912086
Zapísaný v Živnostenskom registri pod č. 840-16157	
<i>(ďalej len „nájomca“)</i>	

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I
Predmet nájmu

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to školy so súpisným číslom 1932, nachádzajúcej sa na Masarykovej 1 v Michalovciach na parcele registra C KN parc. č. 2819 zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Michalovce, obec MICHALOVCE, okres Michalovce, evidovanej Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor na LV č. 120 (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zveril vlastníkom nehnuteľnosť do správy správcovi: **Gymnázium Pavla Horova, Masarykova 1, 071 79 Michalovce**, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu časť spoločného priestoru v škole o výmere 20,00 m² nachádzajúceho sa v suteréne v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom zriadenia bufetu za odplatu a na dohodnutú dobu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať odplatu, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve .
4. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania bufetu pre žiakov a zamestnancov školy.

Čl. III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **1020,-€ (slovom tisícdvadsaťeur)** za rok a je uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje dodávka elektrickej energie, vody, tepla a upratovanie (ďalej len „služby“).
3. Úhrady za jednotlivé služby sú položkovite uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Nájomca uhradí nájomné a služby ročne na účet prenajímateľa na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ a doručí nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: SK73 8180 0000 0070 0018 816 vedený v Štátnej pokladnici.
5. Nájomca je povinný uhradiť nájomné a úhradu za služby najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia faktúry. Alikvotná časť nájomného za rok 2018 je splatná do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
6. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ od prvého dňa omeškania právo na úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z..
7. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného spolu s aktualizovanou prílohou č. 2. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 1 písm. c).
9. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby jej dodávateľom. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) písomným odstúpením nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 8 tejto zmluvy,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - da) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe
 - db) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel
 - dc) neuhradil nájom a úhradu za služby v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom nedohodol inak
 - dd) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve
 - de) je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu.
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
2. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VI Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje dbať na ochranu prenajatých i spoločných priestorov pred zničením, poškodením a nadmerným opotrebením a znečistením. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu a zaväzuje sa dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy (toto dojednanie je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a ust. § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu plniť v prenajatých priestoroch nájomca). Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v alebo na predmete nájmu, ako i za škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať § 8 ods. 3 písm. a) vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 527/2007 o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
5. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy, rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo odmietne prevziať.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 - a) príloha č. 1: Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu,
 - b) príloha č. 2: Nájomné a úhrady za služby.
5. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Michalovciach, dňa 3.9.2018

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Katarína Olšavová
riaditeľka

.....
Milan Petruška
konateľ