

Zmluva č. 00030/2023/SOŠPLM
o nájme nebytových priestorov a prevádzke nápojového automatu.
(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa § 659 a násl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ: Stredná odborná škola polytechnická
Sídlo: Demänovská cesta 669, 031 01 Liptovský Mikuláš
Štat. orgán: Ing. Renáta Benikovská, riaditeľka školy
IČO: 00491942
DIČ: 2020427838
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
IBAN: SK15 8180 0000 0070 0048 0499
Zriaďovateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len prenajíateľ)
a

Nájomca: IVREAL s.r.o.
Sídlo: Trieda 1.Mája 2222/17, 052 05 Spišská Nová Ves
V zastúpení: Peter Bertalan – konateľ spoločnosti
IČO: 47 444 975
(ďalej len nájomca)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti v správe Strednej odbornej školy polytechnickej, Demänovská cesta 669, 031 01 Liptovský Mikuláš – stavby so súpisným číslom 669, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 1747, zapísanej na liste vlastníctva č. 5270 pre katastrálne územie Palúdzka, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš, ktorý je vedený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom.
2. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Zmluva je uzatvorená podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja Článku 29, bod (4).

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, o výmere 1 m² vo vstupnej hale nehnuteľnosti Strednej odbornej školy polytechnickej, Demänovská cesta 669, 031 01 Liptovský Mikuláš, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 5270, súpisné číslo 669 pre katastrálne územie Palúdzka.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi vyššie uvedené priestory do dočasného užívania a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu od prenajímateľa do dočasného užívania prijať, užívať predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a ďalšie vedľajšie náklady vo výške dohodnutej v tejto zmluve.
3. Nájomca týmto vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberá do dočasného užívania.

Článok III. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania nápojového automatu. Nápojový automat bude obsahovať len nápoje, ktoré neobsahujú kofeín.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude uvedené priestory užívať, len za účelom stanoveným v tejto zmluve

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluva o výpožičke sa uzatvára na dobu určitú, a to od 03.04.2023 do 31.03.2025.

Článok V. Úhrada nájomného a vedľajších nákladov

1. Nájomné je na základe obchodnej verejnej súťaže stanovené vo výške 150,- €/m²/rok na dobu prenájmu. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu vo výške 15 €/m² (slovom pätnásť eur za jeden meter štvorcový) za kalendárny mesiac za prenajaté nebytové priestory uvedené v článku II., ods. 1.) V prípade nárastu ceny nájomného v danej lokalite na obdobný účel nájmu alebo služieb prenajímateľ je oprávnený zvýšiť cenu nájmu od 1. 1. nasledujúceho roka do výšky aktuálnej ceny nájmu, a to na základe dodatku ku tejto zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania platby na účet SK15 8180 0000 0070 0048 0499 vedený v Štátnej pokladnici.

3. V prípade, že nájomca nebude akceptovať zvýšenú cenu nájmu podľa Čl. V bodu 1. tejto zmluvy, ide o podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ môže túto zmluvu zrušiť výpoveďou s jednomesačnou výpovednou dobou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada vedľajších nákladov, a to za spotrebu elektrickej energie, vodného a stočného je zahrnutá vo výške nájmu.
5. Zmenu ceny služieb spojených s predmetom nájmu, ktoré pre prenajímateľa dodávajú externí dodávatelia, môže prenajímateľ upraviť v prípade zvýšenia ich jednotkovej ceny z objektívnych dôvodov a to na základe dodatku ku tejto zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami. Jednostranné zvýšenie cien podľa bodu 2. tohto článku zmluvy vykoná prenajímateľ písomným oznámením druhému účastníkovi zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi jednorazovo náklady spojené s inzerciou priamo súvisiacou s nájmom nebytových priestorov vo výške 96 € na účet SK15 8180 0000 0070 0048 0499 vedený v Štátnej pokladnici na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní.
7. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi úhradu za nájomné v mesačných platbách a to na základe faktúry prenajímateľa, ktorú vystaví prenajímateľ vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca s lehotou splatnosti 14 dní.
8. Náklady za mesiace školských prázdnin júl, august budú upravené po vzájomnej dohode:
- nájomné za mesiace letných prázdnin budú upravené podľa využívania nápojového automatu.

Článok VI. **Ostatné dojednania**

Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie a vody pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
4. V prípade nedodržania lehoty splatnosti, je prenajímateľ oprávnený vymáhať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z celkovej fakturovanej sumy za každý deň omeškania.

Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
2. Nájomca sa zaväzuje umiestniť v budove automat na nápoje, ktorý musí byť vybavený potrebným zariadením umožňujúcim výdaj nápojov. Automat musí byť označený obchodným názvom nájomcu, miestom podnikania s uvedením telefónneho čísla pre oznámenie poruchy a musí byť označené, že ide o predaj bezkofeínových nápojov. Automat nesmie slúžiť ako priestor pre umiestnenie reklamy pre tretie osoby.
3. Nájomca sa zaväzuje automaty udržiavať v čistote, v hygienicky nezávadnom stave, ako aj v dobrom technickom stave.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať komplexnú nepretržitú prevádzku automatov, dopĺňať automat ingredienciami potrebnými na prípravu nápojov na svoje náklady, prípadné poruchy

odstrániť v pracovných dňoch maximálne do 24 hodín od ich nahlásenia. V prípade vážnych porúch je nájomca povinný poskytnúť náhradný automat.

5. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, vrátane súvisiacich právnych predpisov, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, ako aj príslušné hygienické predpisy a normy. Za škody spôsobené nedodržaním povinností v zmysle vyššie uvedeného zodpovedá nájomca prenajímateľovi, prípadne tretím osobám.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.

8. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.

9. Nájomca si môže uplatňovať po celú dobu trvania nájmu náhradu škody u prenajímateľa a to pre prípad poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia jeho majetku, nachádzajúceho sa v predmete nájmu. Zároveň má právo si vyžiadať záznam z kamerového systému na preukázanie náhrady škody.

10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

11. Za škody spôsobené nedodržaním sortimentu v automatoch v zmysle Článku III. tejto zmluvy zodpovedá nájomca prenajímateľovi, prípadne tretím osobám.

12. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi v nepeňažnej forme žetóny do automatu v počte 24 ks vždy k 1. dňu v mesiaci.

Článok VII. **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný v Článku IV. tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods.2 a 3. zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

3. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

4. Nájom môže skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán bez udania dôvodu, výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

Článok VIII. **Záverečné ustanovenie**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

2. Zmluvné podmienky neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
3. Zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov.
4. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pre každú zmluvnú stranu jeden a jeden rovnopis pre ŽSK.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši dňa 03.04.2023

Ing. Renáta Benikovská, v. r.
riaditeľka školy
SOŠ polytechnická L. Mikuláš
Prenajímateľ

Peter Bertalan, v. r.
konateľ spoločnosti
IVREAL s. r. o.
Nájomca