ZMLUVA č. 294/BUFET/2013

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb o nájme podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle §663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Domov sociálnych služieb v Prešove**
Právna forma: rozpočtová organizácia
Zriaďovateľ: Prešovský samosprávny kraj
Sídlo: 080 01 Prešov, Volgogradská 5
Štatutárny orgán: Mgr. Iveta Nemčíková, riaditeľka
Zastúpený: Mgr. Iveta Nemčíková, riaditeľka
IČO: 00 691 950
nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Dexia banka, a.s., pobočka Prešov
Číslo účtu:
Telefón/fax: 051/7711435

Nájomca: WAMEX, s.r.o.
Sídlo: Prostejovská 4819/1, 080 01 Prešov
Zastúpený: Mgr. Igor Niroda, konateľ
IČO: 46 810 871
Zapísaný: OR OS Prešov, oddiel: Sro, Vložka č. 26611/P
Bankové spojenie: UniCreditBank Slovakia, a.s., Prešov
Číslo účtu:
Mobil: 0948998208

Článok II.
Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov a úhrada poplatkov s tým spojených.
2. Prešovský samosprávny kraj (ďalej len PSK) je vlastníkom a prenajímateľ je správcom objektu Domova sociálnych služieb v Prešove, Volgogradská 5 (ďalej aj ako DSS), súpisné č. 11506, parc. č. 9150/2, zapísanom ako stavba na LV 12611 v k.ú. Prešov, priestory situované v objekte DSS, vo vestibule vrátnice o celkovej výmere 19,4 m2. Prenajímateľ je oprávnený v zmysle zákona 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v súlade s platnými „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK (ďalej len Zásady hospodárenia) uzatvoriť s nájomcom nájomnú zmluvu na predmet nájmu. Prenájom nebytových priestorov sa uzatvára v súlade s § 10 ods. 1 písm. a) a podľa § 11 Zásad hospodárenia.
3. Účelom nájmu je predmet nájmu využíva na zriadenie a prevádzkovanie bufetu podporujúceho predaj najmä základných druhov potravín, nealkoholických nápojov, ovocia, zeleniny, hygienických potrieb pre prijímateľov sociálnych služieb a zamestnancov Domova sociálnych služieb v Prešove, Volgogradská 5.

Článok III.
Cena nájomného, prevádzkových nákladov a spôsob ich úhrad

1. **Výška nájomného**

Zmluvné strany sa dohodli na ročnej výške nájomného v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho a v zmysle internej Smernice DSS, t.j. **ročné nájomné** vo výške 698,40 € a **mesačné nájomné** vo výške **58,20 €.**

Celkom výmera : 19,40 m2
Celkom ročné nájomné: 698,40 €
Mesačné nájomné je podielom ročného nájomného 698,40 € ku 12 mesiacom, a teda rovná sa **58,20 €.**

2. **Úhrada prevádzkových nákladov**

- odber tepla – ÚK + TÚV – mesačná záloha 19,30 € a po obdržaní ročného zúčtovania od dodávateľa vypracovanie ročného vyúčtovania rozúčtovaním
- odber elektrickej energie – mesačne paušálna úhrada 5,--€
- vodné a stočné – mesačne paušálna úhrada 5,--€
- poistenie – mesačne úhrada 4,-- €, t.j. alikvotná časť poistenia objektu
- za vývoz odpadu a používanie kontajnera prenajímateľa – úhrada mesačne vo výške 1,70 €
- **spolu mesačne prevádzkové náklady: 35,--€**

3. Dohodnuté mesačné nájomné /viď bod 1. tohto článku/ nájomca uhradí bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy mesačne **dopredu** na základe faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti v nej uvedenej.
4. Prevádzkové náklady /viď bod 2. tohto článku/ sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačne **vopred** bezhotovostne na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti v nej uvedenej.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať vyúčtovanie zálohových platieb za odber ÚK + TÚV na základe vyúčtovania od dodávateľa energie. Zúčtovanie skutočných za kalendárny rok vykoná prenajímateľ zúčtovacou faktúrou do 15 dní od obdržania vyúčtovania od dodávateľa energie. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sú si zmluvné strany povinné vyrovnať najneskôr do 30 dní od odoslania zúčtovacej faktúry.
6. V prípade oneskorenej úhrady nájomného, resp. úhrady prevádzkových nákladov je nájomca povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z fakturovanej sumy za každý deň omeškania.
7. Ak nájomca neuhradí riadne a včas dve po sebe nasledujúce faktúry vystavené prenajímateľom podľa tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený okamžite písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu podľa bodu 1 písmeno c) Článku VI. tejto zmluvy.

Článok IV.
Doba užívania

Nájomná zmluva sa uzatvára **od 01.12.2013 na dobu neurčitú.**

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. **Prenajímateľ je povinný:**

- ku dňu účinnosti tejto zmluvy odovzdať priestory a plochy, ktorých užívanie je predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom na dohovorené užívanie;
- zabezpečiť dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody a odvod odpadovej vody;
- prenajímateľ sa zaväzuje poistiť budovu, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory uvedené v tejto zmluve a zaväzuje sa riadne platiť poistné.

2. **Prenajímateľ je oprávnený:**

- po predchádzajúcom súhlase zástupcu nájomcu vstúpiť do priestorov prenajatých nájomcom za účelom zabezpečenia kontroly plnenia zmluvných podmienok zo strany nájomcu, resp. kontroly zariadení vo vlastníctve prenajímateľa, bez obmedzenia prevádzky nájomcu.

3. **Nájomca je povinný:**

- užívať prenajaté priestory obvyklým spôsobom, v súlade s dohodnutým účelom nájmu;
- na svoje náklade zabezpečovať bežnú údržbu užívaných priestorov;
- dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne, CO predpisy v zmysle platných STN a iné právne predpisy súvisiace s predmetom jeho činnosti a s užívaním prenajatých priestorov; za porušenie tejto povinnosti nájomca zodpovedá priamo príslušným orgánom štátnej správy;
- uhradiť v plnej výške každú pokutu, ktorú udelil orgán štátnej správy prenajímateľovi za zanedbanie povinností, ktoré mal zabezpečiť nájomca;
- v prípade potreby, resp. na požiadanie prenajímateľa zabezpečiť všetky potrebné revízie na majetku nájomcu v zmysle platných STN a správy z nich predložiť prenajímateľovi;
- po vzniku havárie v objekte bez zbytočného odkladu vyrozumieť prenajímateľa a umožniť mu prístup za účelom zabránenia alebo odstránenia nepriaznivých následkov havárie;
- vzniknuté poškodenie predmetu nájmu ihneď oznámiť prenajímateľovi;
- udržiavať v prenajatých priestoroch ako aj v ich okolí čistotu a poriadok počas prevádzkovej doby a po jej skončení je povinný priľahlé priestory, v ktorých dochádza ku konzumácii v rámci prevádzky bufetu, upratať;

- prispôsobiť sortiment predaja potrebám a požiadavkám prijímateľov sociálnych služieb; nájomca nesmie v prenajatých priestoroch predávať, resp. podávať alkoholické nápoje (okrem 10 stupňového piva) a tabakové výrobky;
- zabezpečiť náhradný kľúč od prenajatých priestorov, ktorý odovzdá prenajímateľovi – tento môže byť prenajímateľom použitý len v mimoriadnych prípadoch, ako je napr. požiar a pod.;
- v prípade skončenia nájmu vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
- platiť nájomné podľa dohodnutých podmienok.

4. Nájomca je oprávnený:
- užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve; nájomca nemôže svojvoľne zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu, len po písomnom súhlase prenajímateľa;
- umiestniť na objekte informačné tabule, reklamy, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, na miestach a za podmienok určených prenajímateľom, prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodmietnuť súhlas s umiestnením reklamných a informačných oznámení;
- vykonať v prenajatých priestoroch nadštandardné úpravy na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa; porušenie tohto bodu sa považuje po dohode zmluvných strán za podstatné porušenie zmluvných podmienok;
- prenechať prenajaté priestory, aj ich časť, do podnájmu inej osobe výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; porušenie tohto bodu sa považuje po dohode zmluvných strán za podstatné porušenie zmluvných podmienok;
- vykonať v prenajatých priestoroch nadštandardné úpravy na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa; prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodmietnuť poskytnutie tohto súhlasu.

Článok VI.
Zánik a ukončenie zmluvy

1. Nájomná zmluva končí:

a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán;

b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, resp. nájomcu, pričom výpovedná doba pre obidve zmluvné strany je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.

c) okamžitou písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, a to v prípade podstatného porušenia zmluvných podmienok podľa tejto zmluvy nájomcom, pričom účinky okamžitej písomnej výpovede nastávajú dňom jej doručenia nájomcovi.

d) Odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
- nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa opakovane hrubo porušuje poriadok, resp. svoje povinnosti podľa zmluvy;
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.

2. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

3. Zmluvné strany sa dohodli podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, že odstúpenie od zmluvy bude účinné odo dňa jeho doručenia druhej strane (účinky ex nunc), alebo od iného dňa, ktorý bude uvedený v odstúpení, pričom odstúpenie nebude mať retroaktívny účinok. V prípade odstúpenia je zmluva zrušená, avšak práva a povinnosti zmluvných strán sa do účinnosti odstúpenia riadia touto zmluvou.

Článok VII.
Osobitné ustanovenia

1. Nájomca súhlasí s priebežnou úpravou nájomného najmä v závislosti od preukázanej miery inflácie podľa oficiálne zverejnenej ročnej miery inflácie, v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK a pod., a to formou jednostranného písomného oznámenia prenajímateľa, pričom účinnosť tejto úpravy je daná dňom uvedeným v predmetnom oznámení prenajímateľa.
2. Nájomca súhlasí s priebežnou úpravou platieb za prevádzkové náklady, a to v závislosti od pohybu cien za príslušné energie.
3. Podmienkou uzatvorenia zmluvy je predloženie kópie výpisu z Obchodného registra SR, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy. Rozhodnutie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Prešove predloží nájomca najneskôr 1 deň pred začatím prevádzkovania bufetu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové hodiny nájomcu podliehajú predchádzajúcemu písomnému schváleniu prenajímateľom, ktorý je oprávnený ich zmeniť podľa zistených potrieb prijímateľov sociálnych služieb DSS. Prevádzkové (otváracie) hodiny nájomcu musia byť minimálne 6 hodín denne sedem dní v týždni, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca sa zaväzuje počas akcií, resp.

iných organizovaných podujatí, ktoré prenajímateľ nájomcovi vopred ohlási, mať otvorený bufet, a to aj mimo dohodnutých prevádzkových hodín.

5. Nájomca zaväzuje sa znášať prípadné škody, ktoré spôsobí pri svojej podnikateľskej činnosti.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, stratu alebo odcudzenie vecí ponechaných nájomcom v predmete nájmu.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebno – technické úpravy predmetného priestoru.
8. Na základe príslušných predpisov o daniach z príjmov prenajímateľ súhlasí, aby po dobu trvania nájomnej zmluvy (iba počas celého zdaňovacieho obdobia) na predmetné nebytové priestory nájomca odpisoval hmotný majetok, ktorý inštaloval v rámci rekonštrukcie uvedených nebytových priestorov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí prevádzkovanie predmetu svojej činnosti tak, aby nerušil nočný pokoj prijímateľov sociálnych služieb DSS v čase od 22,00 hod. do 06,00 hod. V prípade porušenia tohto záväzku, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 335,–€, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Opakované porušovanie tejto povinnosti sa považuje po dohode zmluvných strán za podstatné porušenie zmluvných podmienok.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny tejto zmluvy (okrem úpravy výšky nájomného o mieru je možné vykonať len formou priebežne číslovaných písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si osobnú a podnikateľskú totožnosť preukázali zákonným spôsobom.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nájomcu.
4. Vzťahy zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
5. Obe zmluvné strany sa zaväzujú všetky spory, vyplývajúce z tejto zmluvy riešiť prednostne dohodou.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňa 01.12.2013 po podpísaní obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa, najskôr dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ, dva Prešovský samosprávny kraj a jeden nájomca.
8. Prílohami tejto zmluvy sú: kópia výpisu Obchodného registra SR nájomcu, kópia listu vlastníctva prenajímateľa, kópia katastrálnej mapy prenajímateľa, schematický náčrt predmetu nájmu a rozpočet mesačných nákladov na prevádzku.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli, ju podpísali.

V Prešove 06.11.2013

[redacted]

Domov sociálnych služieb v P
Mgr. Iveta Nemčíková, riadit

[redacted]

Mgr. Igor Niroda, konateľ

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 26. 11. 2013

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 27. 11. 2013