

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5663**

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 Buzogáň, konateľ

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

Číslo účtu: SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 5663 KS 0308

*ako prenajímateľ*

a

### **2. Gréckokatolícke arcibiskupstvo Prešov**

Sídlo: 080 01 Prešov, Hlavná 1

Zastúpenie: Mons. ThDr. Ján Babjak, SJ, PhD. prešovský arcibiskup a metropolita

IČO: 17 92 05 DIČ: 2021283176 IČ DPH: SK2021283176

Bankové spojenie: OTP banka, a.s. pobočka Prešov

Číslo účtu: 0103210879/5200

*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 Uznesenia č. 325/2013 Mestského zastupiteľstva v Prešove zo dňa 30.1.2013, prenajíma nájomcovi do užívania

- **nebytové priestory** nachádzajúce sa v objekte č. súpisné 6795, k. ú. Prešov, stavby na parcele č. KNC 14477/3, LV 6492, k.ú. Prešov, a to na I. NP o výmere 1812,94 m<sup>2</sup>, II. NP o výmere 2180,71 m<sup>2</sup> a na III. NP o výmere 954,38 m<sup>2</sup>.

- **pozemky** – parc. č. KNC 14477/5 o výmere 2910 m<sup>2</sup>, ostatné plochy parc.č. KNC 14477/2 o výmere 5287 m<sup>2</sup>, ostatné plochy vedené na LV 6492, k.ú. Prešov

2/ Objekt sa nachádza v Prešove na ulici: **Bernolákova 21**

3/ Prenajíma sa časť objektu: **I., II. a III. NP**

4/ Nebytové priestory o výmere: **4948.03 m<sup>2</sup>**

5/ Vlastníkom nehnuteľnosti je mesto Prešov.

## Čl. II ÚČEL NÁJMU

- 1/ Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom:
- Pre činnosť cirkevného gymnázia
  - Školské stredisko záujmovej činnosti, ako súčasť Gymnázia bl. P.P. Gojdiča
  - Výdajná školská jedáleň, ako súčasť Gymnázia bl. P.P. Gojdiča
  - Cirkevná základná škola bl. P.P. Gojdiča
  - Cirkevná materská škola bl. P.P. Gojdiča
  - Školský klub detí, ako súčasť Cirkevnej základnej školy bl. P.P. Gojdiča
- 2/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

## Čl. III DOBA NÁJMU

- 1/ Nájomný vzťah vzniká dňom: **01.01.2016** a uzatvára sa **na dobu určitú do 31.8.2029**.
- 2/ Počas doby nájmu môžu zmluvné strany skončiť nájom dohodou alebo písomnou výpoveďou podľa Zákona § 116/90 Zb.. Pre prípad výpovede platí trojmesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## Čl. IV NÁJOMNÉ

Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté takto:

- 1/ V zmysle uznesenia č. 325/2013 MsZ zo dňa 30.01.2013 bolo dohodnuté **ročné** nájomné za užívanie
- nebytových priestorov vo výške **1 EUR** ako prípad hodný osobitného zreteľa s podmienkou investovania do NP podľa bodu 17/ v Čl. VII,
  - pozemkov vo výške **1 EUR**, s tým, že nájomca bude vykonávať úpravy, letnú a zimnú údržbu zelene, chodníkov na pozemkoch na vlastné náklady.

## Čl. V ÚHRADA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

1/ Nájomca uhrádza ročné nájomné a mesačné platby za poskytované energie a služby s dňom splatnosti podľa dohody o platbách. Prvá úhrada je splatná 5. (piaty) deň od podpísania tejto zmluvy. Ak je nájomca v omeškaní 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.

2/ Prenajímateľ po vykonaní odpočtov za spotrebovanú energiu a služby podľa dokladov dodávateľov predloží nájomcovi jedenkrát ročne – najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka – vyúčtovanie dohody o platbách a ostatných služieb uvedených v Čl. V body 1 a 3 za predchádzajúci kalendárny rok /dobropis/ťarchopis/ v cenách platných pre obdobie uskutočnenej a fakturovanej dodávky energie a služieb. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u prenajímateľa. Náklady spojené s odkanalizovaním odpadových vôd Vám budú vyfakturované v ročnom vyúčtovaní po obdržaní dodávateľských faktúr.

3/ V prípade poskytovania ďalších služieb neuvedených v dohode o platbách, alebo bežnej opravy a údržby v rozsahu nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., má prenajímateľ právo tieto prefakturovať nájomcovi vo vyúčtovaní v zmysle Čl. V bod 2 tejto zmluvy. Platby za energiu a služby vychádzajú z reálnych cien, platných v čase uzatvárania zmluvy a sú stanovené v dohode o platbách. V prípade, že v priebehu roka dôjde k cenovým pohybom, zmene DPH, prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie, prenajímateľ má právo jednostranne upraviť ich výšku zaslaním novej dohody o platbách.

4/ Poplatok za ostatné služby spojené so zmluvnými vzťahmi, fakturáciou, účtovaním, právnym zastupovaním vo vzťahu k službám, výkony správcu so zabezpečením chodu médií, poistením zodpovednosti za škody je podľa dohody zmluvných strán mesačne 2,00€ bez DPH.

5/ Ťarchopis je splatný do 10. dňa po jeho doručení. Dobropis je splatný len na základe písomnej žiadosti nájomcu. Ak nájomca nepožiadá o vrátenie preplatku do 15 dní od doručenia dobropisu, bude mu započítaný na ďalšie obdobie.

6/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby spojených s nájmom, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka.

## **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 náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, minimálne v rozsahu, uvedenom v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z..

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 bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

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 doručeníu 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.

Na základe udelených súhlasov M/13537/2011, M/1112/2012 a M/21016/2011 nájomca prenecháva do podnájmu

- časť nebytového priestoru o **výmere 10,84 m<sup>2</sup>** Anne Skripovej – Lahôdky u Babičky (IČO 43347568 so sídlom podnikania na Plzenskej č. 17 , 080 01 Prešov) za účelom prevádzkovania bufetu

- časť nebytového priestoru o **výmere 77,85 m<sup>2</sup>** Slovenskému Skautingu 112 ZBOR PRAMENŇ PREŠOV – SEKČOV, so sídlom na ul. L. Novomeského 16, 080 06 v Prešove, zastúpený štatutárom Mgr. Ľudovítom Groholom, za účelom prevádzkovania skautského klubu.

- časť nebytového priestoru o **výmere 80 m<sup>2</sup>** organizácii EMERKA, rodinné oddychové centrum, so sídlom na Arm. Gen. L. Svobodu č.4, 080 08 Prešov, v objekte bývalej Základnej školy Bernolákova 21 v Prešove za účelom vykonávania činnosti občianskeho združenia.

- časť nebytového priestoru o **výmere 173,90 m<sup>2</sup>** organizácii Združenie na pomoc ľuďom s mentálnym postihnutím Prešov, zastúpené Magdalénou Vužňákovou, so sídlom na Sabinovskej č.6 v Prešove, v objekte bývalej Základnej školy Bernolákova 21 v Prešove, za účelom vykonávania činnosti občianskeho združenia.

U všetkých podnájomcov sú stanovené tieto podmienky vyplývajúce zo súhlasov:

Podnájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú a jej trvanie sa bude časovo viazať na trvanie NZ 5663.

Cena podnájmu príslušných nebytových priestorov nebude vyššia ako je cena nájmu, za ktorú má tieto priestory v nájme ich nájomca za základe nájomnej zmluvy č. 5663, inak je súhlas neplatný.

Nájomca je povinný po uzatvorení podnájomných zmlúv, prípadne ich dodatkov doručiť kópie dokumentov na MsÚ, Odbor správy mestského majetku v Prešove, ako aj prenajímateľovi, a to bez zbytočného odkladu.

11/ Posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratáť 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 priľahlého k nebytovému priestoru, verejného priestranstva prislúchajúce k objektu, resp. spoločného priestoru priľahlého k nebytovému priestoru.

13/ Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnuteľnom 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 odber elektrickej energie a na vývoz domového odpadu uzavrie nájomca samostatný zmluvný vzťah a doklady o tom predloží prenajímateľovi do 15 dní od podpísania zmluvy.

17/ Nájomca bol povinný do 30.6.2013, bez nároku na refundáciu zo strany prenajímateľa, do predmetu nájmu vynaložiť investície v rozsahu minimálne 550 000 €.

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

## 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. 5663 zo dňa 30.03.2010.

V Prešove dňa 01.01.2016

Nájomca:

Mons. ThDr. Ján Babjak, SJ, PhD.  
prešovský arcibiskup a metropolit



Prenajímateľ:

Mgr. Peter Bobko  
konateľ

Ing. Jaroslav Buzogán  
konateľ

PREŠOV REAL, s.r.o.  
správca  
nebytových priestorov  
Slovenská 40, 080 01 Prešov