

44/2021

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2021

uzavretá v súlade s ustanovením § 720 Občianskeho zákonníka podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v znení neskorších zmien a doplnkov tohto zákona a v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

### I. ZMLUVNÉ STRANY

#### PRENAJÍMATEĽ

Názov : Šarišská galéria v Prešove  
Sídlo : Hlavná 51, 080 01 Prešov  
IČO : 37 781 286  
nie sme platcom DPH  
DIČ : 2021486786  
Bankové spojenie : Štátna pokladňa  
Statutárny orgán : PhDr. Rudolf Dupkala, PhD., MBA, DBA, riaditeľ Šarišskej galérie v Prešove (ďalej len ŠG)

*ďalej len „prenajímateľ“*

a

#### NÁJOMCA

Názov : KAVEJO s.r.o.  
Sídlo : 17. novembra 8288/106, 080 01 Prešov  
Statutárny orgán : Mgr. Jozef Kaňuk, konateľ  
IČO : 50 301 811  
DIČ : 2120277115  
Bankové spojenie : TATRA BANKA a.s.  
Registrácia : Obchodný register, Okresný súd Prešov, s.r.o., vložka 32810/P

*ďalej len „nájomca“*

### II. PREDMET ZMLUVY

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 3. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.

2. Prenajímateľ je správcom majetku PSK, ktorý v súlade so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK“ v platnom znení prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu časť nebytových priestorov v Šarišskej galérii v Prešove, ktoré sú v správe Šarišskej galérie v Prešove (ďalej len ŠG).

3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Prešov, zapísanej na liste vlastníctva číslo 3141, súpisné číslo stavby 2896 na parcele registra KNC číslo 67/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 22 m<sup>2</sup> (1 miestnosť, hygienické zázemie) na Hlavnej ulici číslo 53 v Prešove, na 1. nadzemnom podlaží v budove galérie, bližšie špecifikovaný ako priestor „chodba – brána“ v prednej časti nehnuteľnosti s prístupom z Hlavnej ulice.  
Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.

### III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude prenajaté priestory využívať na účely zriadenia a prevádzkovania predaja **pečíva a kávy** v zmysle predmetu činnosti zapísanej podľa výpisu zo živnostenského registra.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi využívanie prenajatých priestorov na stanovený účel.

### IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO, JEHO SPLATNOSŤ A SPÔSOB JEHO PLATENIA

1. Výška nájomného je určená v zmysle § 11 ods.4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.  
Výška nájmu bola ku dňu podpisu zmluvy stanovená takto:

- za 1 m<sup>2</sup> priestorov pre predajňu **204,55 €/rok**

Priestor	Celková plocha v m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup> / rok	Úhrada v €/rok
Predajňa	22,00 m <sup>2</sup>	á 204,55 €	€
<b>SPOLU:</b>	<b>22,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4500</b>	<b>€</b>

2. Povinnosť uhrádzať nájomné vzniká nájomcovi na základe tejto zmluvy odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné s účinnosťou od 1.1. aktuálneho roka o mieru kladnej inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejnil Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.

4. Ročná úhrnná suma za nájomné činí ku dňu podpisu zmluvy **4500 €**.  
*Slovom štyritisícpäťsto Eur*

Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného. Nájomca je povinný zaplatiť 3-mesačný depozit z nájomného do 14 dní od účinnosti zmluvy, v prípade, že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel:

- a) Vykrytie škôd vzniknutých prenajímateľovi počas doby trvania nájmu
  - b) Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a/alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, iných nárokov prenajímateľa vzniknutých počas trvania nájmu.
- Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 15 dní od protokolárneho odovzdania predmetu nájmu na účet nájomcu uvedený v Zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

5. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť mesačne vopred na základe tejto zmluvy, vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktoré je nájomné splatné a to vo výške 1/12 ročného nájomného t.j. **375 €** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

*Slovom: tristosedemdesiatpäť Eur.*

6. Okrem nájomného nájomca bude uhrádzať platby za spotrebu energií a služby spojené s nájmom (napr. vodné, stočné, zrážkové vody, elektrická energia, ohrev vody). Na vykurovanie sa používa elektrický konvektor, takže náklady na teplo sú súčasťou elektrickej energie. Energie sú merané podružným elektromerom a podružným vodomerom. Zálohové platby za energie bude nájomca uhrádzať štvrtročne vopred na základe fakturácie prenajímateľa podľa predpokladanej spotreby na účet prenajímateľa. Platba za zrážkové vody je stanovená alikvotne podľa výmery prenajatých priestorov. Skutočná ročná spotreba energií bude nájomcovi vyúčtovaná formou nedoplatku, resp. preplatku.

## REKAPITULÁCIA:

Nájom	€/mesačne	€/ročne
Zálohové platby za služby a energie	60 €/štvrtročne	240 €/ročne

7. Prvé platby budú realizované do 10 dní od účinnosti zmluvy na účet prenajímateľa.

8. Platby sa považujú za uhradené v deň, keď sú v plnom rozsahu pripísané na bankový účet prenajímateľa.

9. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi uhradí do 15 dní odo dňa doručenia faktúry sumu rovnajúcu sa dani z nehnuteľnosti pripadajúcej na užívané priestory ak táto bude od správcu dane požadovaná a to podľa určenia príslušného správcu dane.

10. V prípade omeškania zaplatenia úhrady za nájom nebytových priestorov a platieb za energie a služby spojené s nájmom spôsobeného výlučne nájomcom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý omeškaný deň úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č.21/2013 Z.z. v platnom znení.

## V. DOBA TRVANIA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

a/ vypovedaním zmluvy hociktorou zmluvnou stranou písomne bez udania dôvodu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej preukázateľnom doručení druhej zmluvnej strane.

b/ jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku

c/ dohodou zmluvných strán.

3. Pri závažnom porušení ustanovení tejto zmluvy (nezaplatenie nájomného počas doby 3 mesiacov, hrubé porušenie poriadku a pokoja v prenajatých priestoroch, neprimerané obmedzenie prenajímateľa pri výkone jeho činnosti) je možné od zmluvy odstúpiť ihneď.

## VI. TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Nájomcovi je technický stav prenajímaných nebytových priestorov známy a prenajímateľ mu ich prenajíma v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu odovzdania a prevzatia týchto priestorov. Pri odovzdaní a prevzatí priestorov bude spísaný odovzdávací protokol.

## VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom na dohodnutý účel nájmu, uvedený v čl. III tejto zmluvy.

2. Nájomca je oprávnený užívať v budove prenajímateľa iba priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy a chrániť ich pred znehodnotením.

3. Nájomca je počas doby prenájmu povinný si na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie prenajatých priestorov a chodníka pred predajňou a bežnú údržbu, teda nie opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napr.: zásah do elektrického vedenia, vodoinštaláčného alebo vykurovacieho systému. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Náklady na dezinfekciu priestorov si nájomca hradí z vlastných zdrojov.

4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok aj v okolí budovy, kde sa prenajaté priestory nachádzajú.

5. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí odvoz smetí.

6. Nájomca je oprávnený nechať nainštalovať do prenajatých nebytových priestorov samostatnú linku, umožňujúcu pripojenie a prevádzku telefónneho prístroja a internetu.

7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu potrebu opráv nad rámec bežnej údržby. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemôže si uplatňovať nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenie možnosti užívať vec pre vady veci.

8. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na predmete užívania prevádzkou, aj za škody, ktoré zavini niektorý z jeho pracovníkov alebo iná osoba. Nájomca je povinný okamžite vyznamenať prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti. Poistenie vlastného majetku si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

9. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné prenajímateľom písomne schválené úpravy.

10. Nájomca nie je oprávnený prenechať priestor do nájmu, výpožičky ani podnájmu tretej osobe.

11. Nájomca je povinný na vlastné náklady dať vykonať odbornú prehliadku a skúšku elektrických rozvodov v pravidelných termínoch, vyplývajúcich zo zákona.

12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiariarne predpisy, poplachové a evakuačné smernice, platné pre Šarišskú galériu v Prešove a umožniť vstup do nebytových priestorov prenajímateľovi a kontrolným orgánov pri kontrole uvedených smerníc. Za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov zodpovedá nájomca. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním príslušných predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v platnom znení a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

13. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu. S písomným súhlasom prenajímateľa má nájomca právo vykonať v nebytových priestoroch všetky úpravy, ktoré vyžaduje ochrana bezpečnosti pri práci pracovníkov firmy a protipožiarna ochrana. Za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov zodpovedá nájomca.

14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

15. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

16. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručeními doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

## VIII. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť poistenie nehnuteľnosti proti živelným pohromám. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájmomcom.

2. Prenajímateľ má právo požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajaté priestory dohodnutým spôsobom.

## IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je určené inak, riadia sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskeho zákonníka v platnom znení, Obchodného zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne-záväznými právnymi predpismi SR.

2. Túto zmluvu je možné meniť len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy a budú číslované.

3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a dva rovnopisy obdrží Prešovský samosprávny kraj.

4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je List vlastníctva č.3141, k.ú. Prešov a schematický náčrt prenajatého priestoru.

5. Zmluvu na znak súhlasu s celým jej obsahom podpisujú štatutárni zástupcovia zmluvných strán.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

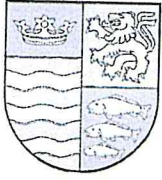
V Prešove, dňa: 4.6.2021.

.....  
Za nájomcu :  
PhDr. Rudolf Dupkala, PhD., MBA, DBA,  
riaditeľ Šarišskej galérie v Prešove

.....  
Za prenajímateľa:  
Mgr. Jozef Kaňuk, konateľ

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 31.7.2021

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 1.8.2021



**PaedDr. Milan Majerský, PhD.**

*predseda*

*Prešovského samosprávneho kraja*

Prešov, 15.06.2021

číslo: 06121/2021/OM

### *Schvaľovacia doložka*

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 s prihliadnutím na § 17 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 652/2021 dňa 3.februára 2021

*s c h v a ľ u j e*

mluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2021 uzatvorenú v Prešove dňa 04.06.2021 medzi prenajímateľom – Šarišská galéria v Prešove so sídlom Hlavná 51, 080 01 Prešov, právcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – KAVEJO s.r.o., 17. novembra 8288/106, 080 01 Prešov, IČO: 50301811, na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia činnosti zmluvy za účelom zriadenia a prevádzkovania predaja pečiva a kávy v zmysle predmetu činnosti zapísanej vo výpise zo živnostenského registra.



*PaedDr. Milan Majerský, PhD.*  
*predseda Prešovského samosprávneho kraja*

ch  
K)  
me  
latí

*na základe plnomocenstva*  
*Mgr. Fabián Novotný*  
*riaditeľ Úradu Prešovského samosprávneho kraja*

nia  
asť  
alej