

Zmluva o prenájme plochy č. R 2312

uzavretá v zmysle ust. 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1/ Prenajímateľ:

Obchodné meno: **PREŠOV REAL, s.r.o.**
Sídlo: Slovenská 40, 080 01 Prešov
Obchodný register: Okresný súd Prešov
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 2847/P
IČO: 31 722 814
DIČ: 2020521393
IČ DPH: SK2020521393
Zastúpený: JUDr. Michal Leščinský, konateľ
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov
Číslo účtu: SK98 1111 0000 0010 1976 4005
Kontaktné údaje: sekretariat@presovreal.sk, telefón: 051/77 320 84

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca:

Obchodné meno: **KAPA-PRESS, s.r.o.**
Sídlo: Košice 040 17, Ulica Andreja Kvasa 1678
Obchodný register:
Oddiel:
Vložka č.:
Právna forma:
Zastúpenie:
IČO: **36184454**
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Kontaktné údaje:
Číslo E schránky:

(ďalej v texte ako „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. 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 vo vlastníctve mesta Prešov. Z uvedeného dôvodu zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy sú pravdivé a aktuálne. Zaväzujú sa vzájomne bez meškania oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomé, že pri neoznámení takejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.
3. Nájomca a prenajímateľ uzatvorili Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 2312

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa odplatne prenajať nájomcovi na dočasné užívanie časť reklamnej plochy na umiestnenie reklamného, informačného alebo propagačného zariadenia/baneru špecifikovanej vo vizualizácii podľa prílohy číslo 1 na nižšie uvedených priestoroch:
na objekte NS Centrál, s interným číslom strediska 200 na ulici/orientačné číslo Čsl.armády č.29. zapísaný na LV č. 4693, nachádzajúci sa v katastrálnom území Prešov, obec Prešov (ďalej len ako „predmet nájmu“ alebo „reklamná plocha“).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté v článku V. tejto zmluvy.

Článok III.

Účel, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom: **umiestnenie reklamného, informačného alebo propagačného zariadenia /Wallboardu na reklamu a propagáciu svojej prevádzky alebo sponzorov.**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne, v súlade s účelom a podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi mesta Prešov a platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Nájomca vyhlasuje, že má súhlas/povolenie/ohlásenie dotknutých orgánov (napr. príslušného stavebného úradu, Odboru životného prostredia a dopravnej infraštruktúry alebo iného odboru Mestského úradu, Krajského pamiatkového úradu) na umiestnenie reklamy.
4. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca užívať predmet nájmu na žiaden iný účel ako dohodnutý účel resp. dohodnuté užívanie.

Článok IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **od 01.09.2023 na dobu neurčitú.**
2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou skončí:
 - 2.1 Zánikom niektorej zo Zmluvných strán.
 - 2.2 Písomnou dohodou zmluvných strán.
 - 2.3 Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
 - 2.4 Ukončením Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2312
 - 2.5 Písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa.
 - 2.6 Odstúpením od zmluvy.
3. Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak Nájomca podstatne porušil podmienky tejto zmluvy a **Všeobecné Zmluvné podmienky platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (ďalej v texte len „VZP“):**
 - 4.1 Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
 - b) sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti spojené s predmetom nájmu,
 - c) nájomca vykonal na predmete nájmu stavebné úpravy alebo zmeny, na ktoré nemal predchádzajúci súhlas prenajímateľa, a v dôsledku ktorých môže hroziť prenajímateľovi škoda,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,
5. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej strany na náhradu škody, spôsobenej porušením zmluvných povinností. V prípade odstúpenia od zmluvy si zmluvné strany nebudú vracat' už poskytnuté plnenia a najneskôr do 30 dní odo dňa odstúpenia od zmluvy sa dohodnú na finančnom vysporiadaní.
6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
7. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok V.

Nájomné a platobné podmienky

1. Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán v sume **384 Eur** bez DPH / predmet nájmu / 1 rok.
2. Výška nájmu za predmet zmluvy je podľa aktuálne platného cenníka umiestneného na stránke prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájomné vo výške určenej podľa bodu 1 tohto článku riadne a včas, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorú vystaví k 31.01. príslušného kalendárneho roka so splatnosťou uvedenou vo faktúre t. j. 14 dní.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo k nájmu pripočítať DPH podľa platných právnych predpisov zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
5. V prípade ak nájom bude trvať po dobu kratšiu ako kalendárny rok z dôvodu uzatvorenia zmluvy v priebehu kalendárneho roka, za toto obdobie prislúcha prenajímateľovi alikvotná časť nájomného, ktorá sa vypočíta tak, že ročné nájomné sa vydeli počtom mesiacov príslušného kalendárneho roka a táto čiastka sa vynásobí počtom mesiacov trvania nájmu.
 - 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné podľa bodu 5 tohto článku na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorý ju vystaví do 14 dní od účinnosti zmluvy so splatnosťou uvedenou vo faktúre t. j. 14 dní.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za nájomné nájomca uhradí bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet prijímateľa.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve aj **na základe zmeny cenníka zverejneného na internetovej stránke prenajíateľa**. Zvýšenie nájomného oznámi prenajíateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.
9. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonník a poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) vo výške 10 EUR za každú výzvu, ktorý je nájomca povinný uhradiť na základe osobitnej faktúry, so splatnosťou 14 dní od dátumu jej vystavenia.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu, ktorý nájomca dôkladne pozná, akceptuje ho a v tomto stave predmet nájmu preberá.
2. Prenajíateľ dňom účinnosti tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi k užívaniu reklamnú plochu špecifikovanú v článku II ods. 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na obdobie uvedené v článku 4 ods. 1 tejto Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že reklama umiestnená na reklamnej ploche, bude v súlade so zákonom č. 147/2001 Z. z. o reklame v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať reklamnú plochu špecifikovanú v článku II tejto zmluvy do nájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe bez písomného súhlasu prenajíateľa.
5. Nájomca je povinný po ukončení nájmu na svoje náklady odstrániť reklamu a vrátiť Prenajíateľovi reklamnú plochu v stave, v akom mu bola na začiatku nájmu poskytnutá.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť vyhotovenie a nainštalovanie reklamy na predmete nájmu na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje prenajatú plochu užívať iba na dohodnutý účel.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať reklamné zariadenie v dobrom, estetickom a čistom stave počas celej doby platnosti tejto zmluvy a v súlade so zákonom č. 147/2001 Z.z. o reklame. Za formu a obsah reklamy, ako aj za dodržiavanie s tým súvisiacich predpisov zodpovedá nájomca.
9. Nájomca nesmie svojvoľne zasahovať do žiadneho zo Spoločných systémov (rozvody ÚK, plynu, elektriny a pod).
10. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu realizované prenajíateľom a počas investícií vykonávaných vlastníkom mestom Prešov v rámci ktorého sa predmet nájmu nachádza.
11. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr do 5 dní), písomne oznámiť prenajíateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
13. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany a ochrany majetku a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady, a to podľa podmienok uvedených v Článku III VZP.
14. **Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny, renovácie, doplnky, inštalácie, vylepšenia alebo technické, stavebné a iné úpravy** na predmete nájmu alebo uskutočniť akékoľvek konštrukčné práce v predmete nájmu, a to aj v prípade ak smerujú k jeho zhodnoteniu **bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa**, potvrdzujúceho plán a rozsah Úprav, ako aj časový harmonogram výkonu a dokončenia odsúhlasených Úprav a postupovať v súlade s Článkom IV VZP.
15. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby v rámci svojej činnosti nijakým spôsobom nedošlo k propagácii, podpore či podnecovaniu k akýmkoľvek prejavom netolerancie, neznášanlivosti či nenávisť, hanobenia či znevažovania presvedčenia alebo k akémukoľvek inému konaniu contra bonos mores, v rozpore s občianskou morálkou.
16. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na reklame vo vlastníctve nájomcu.
17. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri plnení záväzkov podľa tejto zmluvy.

Článok VII.

Odovzdanie predmetu nájmu pri ukončení nájmu

1. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu v posledný deň nájmu odstrániť reklamu vo vlastníctve nájomcu a odovzdať na základe písomného protokolu prenajíateľovi, ktorý bude obsahovať informácie o stave predmetu nájmu, a ktorý bude podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán a v stave v akom mu bo prenechaný do nájmu alebo v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajíateľom písomne vopred nedohodne inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca najneskôr ku dňu skončenia nájmu neodstráni reklamu z predmetu nájmu nájomca berie na vedomie a výslovne udeľuje súhlas prenajíateľovi na odstránenie reklamy.
2.1 Nájomca je povinný prenajíateľovi uhradiť všetky náklady spojené s odstránením reklamy podľa bodu 2 tohto článku a to na základe faktúry vystavenej prenajíateľom.
3. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy na predmete nájmu bez písomného súhlasu, je povinný uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu ku dňu jeho odovzdania. Pri odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol, v ktorom obe strany

skonštatujú stav predmetu nájmu, a ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán. Vrátenie predmetu nájmu do pôvodného stavu nie je možné vtedy, ak sa tak strany dohodli, alebo ak boli vykonané na predmete nájmu také zmeny, ktoré sa stali jej trvalou súčasťou a ktorých odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu predmetu nájmu a/alebo neúmerne zvýšeným výdavkom nájomcu.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť v zmysle zákona § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“).
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
4. Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si Všeobecné Zmluvné podmienky platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory, pozemky) prečítal a ich obsahu porozumel.
5. Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami platného zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka jeho vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, uvedenými v úvode tejto zmluvy a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi ako aj Všeobecnými Zmluvnými podmienkami platnými pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory, pozemky) a zverejnenými dňa 1.5.2023.
6. Táto zmluva nahrádza písomný súhlas prenajímateľa k prenájmu reklamnej plochy.
7. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
8. Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po vzájomnej dohode formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
9. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, jedno (1) pre nájomcu a jedno (1) pre prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.

V Prešove, dňa _____

Za prenajímateľa:

PREŠOV REAL, s.r.o.
JUDr. Michal Leščinský, konateľ

V Prešove, dňa _____

Za nájomcu:

KAPA-PRESS, s.r.o.
Ing. Boris Mrekaj , PhD.