

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 838/2011

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola technická,

Nová 5245/9, 921 01 Piešťany

so sídlom

Nová 5245/9

921 01 Piešťany

zastúpená

Mgr. Jurajom Adamcom

riaditeľom školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Ivana Kurtišová

so sídlom

Kočín 48

922 04 Kočín - Lančár

Zapísaný na Okresnom úrade Piešťany

Sp.č. ObU-PN-OZP-2011/02354-2

Č.živ.reg. 230-16641

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 891568

IČ DPH: SK2020538113

Bank. spoj.: Dexia banka a.s.

Číslo účtu: 1123044200/5600

IČO: 46232303

DIČ : 1084194738

Bank. spoj.: VUB a.s.

Číslo účtu: 2923134751/0200

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č 6886 ako dom súp. č.5245 na parcele č. 4809/4. Nehnuteľnosť je umiestnená na Novej ul. č.5245/9, PSČ921 01 Piešťany. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** –miestnosť č. 14 (bufet) s príslušenstvom (sociálne zariadenie) na prvom podlaží v štvorpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe priestorov bufetu 29,5 m² a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva 18 m² v miere využívania 10% (ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti (bufet) a príslušenstva (WC, chodba). Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu (bufet) tvorí samostatný celok so samostatným vchodom.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností – prevádzka bufetu pre študentov a zamestnancov, (ďalej len **účel nájmu**). Výpis z živnostenského registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov tohto dokumentu je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy a pod.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2011 do 30.6. 2012.
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr jeden mesiac pred uplynutím doby nájmu .

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 12,500 € (slovom dvanásť eur päťdesiat centov) a cena priestorov príslušenstva je vo výške 5,000 € (slovom päť eur) za 1 m² za rok .
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné , odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, správna réžia sú vo výške 822,250 €/rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (29,5 m² + 18 m² x 10%) za jeden kalendárny rok činí 1200,- € (výpočet: 29,5x12,500 + 18x5,000x10% + 822,25 = 1200,00 €) (slovom jedentisícdivesto eur).
- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je 100,- € (slovom jedno sto eur) .

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne **v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory prenájmu nájomcom využívané.**
- (02) Úhrada ceny nájmu a nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 1.9.2011 do 30.9.2011 v čiastke 100,- € (slovom jednota eur) Sk je splatná k posledného dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 100,- € (slovom jednota eur) sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu**, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy alebo do pokladne SOŠT na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Prenajímateľ nie je plátcu DPH.
- (05) Nájomca uhradí úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) **udržiavať** predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný **udržiavať** predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde k **technickému zhodnoteniu** objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu (napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. Trnavským samosprávnym krajom.

- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 995,82 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu.
- (11) Nájomca sa zaväzuje, že v prenajímaných priestoroch nebude predávať alkoholické a kofeínové nápoje a cigarety.

Článok 6

Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
b/ vzájomnou dohodou
c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.(02) tohto článku
e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.(03) tohto článku.
- (02) **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
b/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods. (04)
c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu

e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.


- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

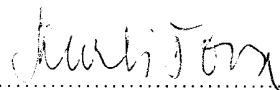
- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov .
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
- 1/ fotokópia Výpisu z živnostenského registra nájomcu
 - 2/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Piešťanoch dňa 30.8.2011



.....
prenajímateľ

IVANA KURTIŠOVÁ
0908 145 064
Prevádzka: ŠKOLSKÝ BUFET
Nová 5245/9, Piešťany
IČO: 48232303 DIČ: 1084194738



.....
nájomca

Príloha č. 2

Kalkulačný list ceny nájmu a výpočtu nákladov na predmet nájmu

Cena nájmu

Prenájom	Cena v € za 1 m ²	Plocha v m ²	Cena nájmu v €/rok
Prenájom neb. priestorov	12,500	29,5	368,75
Prenájom soc. priestorov v miere využívania 10%	5.000 x 10%	18	9,00
Nájomné za rok celkom			377,75

Mesačná splátka nájomného	31,48
----------------------------------	--------------

Cena za služby

Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu	Ročné náklady v €	Mesačné náklady v €	Výpočet
Odpisy	112	9,33	Ročné odpisy budovy alikv. časť
Poistenie maj.	1,62	0,14	0,019% z nad. ceny budovy alikv. časť
Daň z nehn.	20,78	1,73	Alikv. časť dane z nehnuteľností
Vykurovanie	190,36	15,86	náklady na vykurovanie (aliqu. časť podľa podlahovej plochy)
Elektrická energia	436,02	36,34	spotreba podľa inštalovaných zar. x cena dodávateľa (2000 kWh ročne)
Vodné	20,52	1,71	25 m ³ x cena dodávateľa
Stočné	25,95	2,16	25 m ³ x cena dodávateľa
Adm. činnosti	15	1,25	paušálna sadzba
Ročné náklady celkom	822,25	68,52	