

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. P – 1 - 2016

Zmluvné strany

A. Stredná priemyselná škola dopravná

so sídlom
Študentská 23
917 45 TRNAVA

Zastúpená

Ing. Petrom P A P Í K O M
riaditeľom školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 491 861
DIČ: 2021175981
Bank.spoj.: Štátna pokladňa
Číslo účtu: IBAN
SK94 8180 0000 0070 0049 3724
SK92 8180 0000 0070 0049 3732

a

B. Michal Borovan EVEREST

so sídlom
919 61 Ružindol 492

zastúpené

Michal Borovan
prevádzkovateľ bufetu
Živnostenský list

Obvodný úrad v Trnave odbor živnostenského podnikania, Kollárova 8, Trnava

EV. č. : ŽO – 2005/06708/2/H21

REG. č. : 207-9194

Zo dňa : 8.8.2005

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 33205159
DIČ: SK1020348197
Bank.spoj.:
Číslo účtu:

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 Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 7148, ako škola súp. číslo 3585 na parcele č. 1384. Nehnuteľnosť je umiestnená na Študentskej ulici č. 23, 918 45 Trnava. 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 osoby.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľom prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – bufet s príslušenstvom na prízemí v trojpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **19,6 m²** a priestory príslušenstva o celkovej rozlohe 7m².(ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z troch miestností. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (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 – prevádzkovanie bufetu – predaj občerstvenia zo studených a tepelne rýchlo upravovaných mäsových výrobkov (hamburgery, rožky s párkom a pod.), cukroviniek, napolitánok, nealkoholických teplých a studených nápojov. Nájomca si je vedomý, že podľa § 8 Zákona č. 46/89 Zb. nemôže v bufete predávať alkoholické nápoje a tabakové výrobky. Výpis z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v živnostenskom liste 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 a študentov školy.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na dobu jedného roka. Prenajaté priestory špecifikované v čl. 1 sa budú využívať **od 1.9.2016 do 31.12.2019**

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **cena za 1 m²** prenajatej plochy za rok je **20,000€/m²/bufet** (slovom dvadsať euro), používanie priestorov príslušenstva- je **3,000 €/m²/rok** (slovom tri eurá).
- (02) V súlade s odstavcom (01) tohto článku **celková výška nájomného za celý predmet nájmu (19,6m²) +(7m²) za jeden kalendárny rok činí 413,000€ (výpočet: (20,-x 19,6 m²)+(3,00 x 7m²)= 413,00€– slovom štyristottrinásť euro)**. Celková **cena nájomného** za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je **34,416€**. **Celková cena nájomného** za celý predmet nájmu na obdobie od 1.9.2016 do 31.12.2019 je **1376,660€** .
- (03) **Cena za služby – ročné náklady spojené s prevádzkou** predmetu nájmu – ceny za ďalšie poskytované služby vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu :
- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| • Spotreba elektrickej energie | 57,2274 € |
| • Vodné – stočné | 19,1997 € |
| • Spotreba tepla | 134,3217 € |
| • Daň | 9,5354 € |
| • Odpad | 6,8110 € |
| • Režijné náklady | 12,0000 € |
| <u>Ročné náklady celkom:</u> | <u>239,0952 €</u> |

V súlade s odstavcom (03) tohto článku celková cena nákladov **za 1 mesiac** je **19,9246 €** . Celková cena za služby za celý predmet nájmu na obdobie od 1.9.2016 do 31.12.2019 je **796,9840 €** . Ak v priebehu doby nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi v jednej splátke.
- (02) Úhrada **ceny nájmu** na obdobie od **1.9.2016 do 31.12.2016** v čiastke **137,66€** (slovom jednototridsaťsedem euro šesťdesiatšesť centov) je splatná do **30.9.2016**,
na obdobie od **1.1.2017 do 31.12.2017** v čiastke **413,00€** (slovom štyristottrinásť euro) je splatná do **31.1.2017**,
na obdobie od **1.1.2018 do 31.12.2018** v čiastke **413,00€** (slovom štyristo trinásť euro) je splatná do **31.1.2018**
na obdobie od **1.1.2019 do 31.12.2019** v čiastke **413,00€** (slovom dvestosedemdesiatpäť euro tridsaťštyri centov) je splatná do **31.1.2019**.
Faktúru za uvedené obdobia nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi v deň schválenia tejto zmluvy TTSK.
Úhrady **cien nájmu** bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. **SK94 8180 0000 0070 0049 3724** v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú faktúrované bez DPH.
- (02) Úhrady **cien nákladov** spojených s prenájmom za obdobie od **1.9.2016 do 31.12.2016** v čiastke **79,70€** (slovom sedemdesiatdeväť euro 70 centov) je splatná do **30.9.2016**,
za obdobie od **1.1.2017 do 31.12.2017** v čiastke **239,10€** (slovom dvestotridsaťdeväť euro 10 centov) je splatná do **31.1.2017**
za obdobie od **1.1.2018 do 31.12.2018** v čiastke **239,10€** (slovom dvestotridsaťdeväť euro 10 centov) je splatná do **31.1.2018**
za obdobie od **1.1.2019 do 31.12.2019** v čiastke **239,10€** (slovom dvestotridsaťdeväť euro 10 centov) je splatná do **31.1.2019**.
Faktúru za uvedené obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi v deň schválenia tejto zmluvy TTSK.
- (03) Úhrady **cien nákladov** spojených s prenájmom bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. **SK72 8180 0000 0070 0049 3732** v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nákladov spojených s nájmom budú faktúrované bez DPH.
- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne **odvoz komunálneho odpadu** sú premietnuté v cene nájmu .
- (05) V prípade omeškania úhrady nájomného po dni splatnosti, zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

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.
- (02) Nájomca je povinný používať predmet nájmu na svoje náklady (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu 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. 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 jednotlivo v čiastke do 1.000,00€.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu) .
- (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.
- (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 revíznych správ elektroinštalácie a výmenníkovej stanice, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľností za objekt, v ktorom s nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4 ods. 4 do priamych nákladov t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.
- (02) Nájomca môže prevádzkovať prenajatý priestor na účel nájmu v pracovných dňoch: pondelok – piatok od 7,00 do 15,00 hod.
- (03) Nájomca môže do odpadových kontajnerov prenajímateľa, ukladať len bežný komunálny odpad, na likvidáciu ktorého sa nevzťahuje osobitný režim (napr. biologický materiál).

Článok 7

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 1 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 8

Záverečné ustanovenie

- (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:
- a/ fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
 - b/ fotokópia Živnostenského listu nájomcu
 - c/ kalkulačný list výpočtu nákladov
 - d/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu
- (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 a dňom po dni zverejnenia.
- (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 Trnave, dňa 26.08.2016

.....
prenajímateľ

.....
nájomca