

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany

A. Trnavský samosprávny kraj

IČO: 37 836 901

so sídlom
Starohájska 10
917 01 Trnava

DIČ: 2021628367
Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK18 8180 0000 0070 0050 1106

zastúpená
Mgr. Jozefom Viskupičom,
predsedom
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. František Glos - Čalunníctvo Glos

IČO: 14123568

so sídlom
Bratislavská 2858/111
921 01 Piešťany
Zapísaný na Okresnom úrade v Piešťanoch
Číslo živ. reg. 204-1543
(ďalej len **nájomca**)

DIČ: 1032165541

Bank. spoj.: VUB a.s.

Číslo účtu: SK91 0200 0000 0010 4934 4212

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) Trnavský samosprávny kraj ako vlastník nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanej v Liste vlastníctva č. 5646 ako stavby SOUEaS, súp. č. 1644 na parcele č. 6661. Nehnuteľnosť je umiestnená na Kollárovej ul. č. 1644/2, 921 01 Piešťany.
- (02) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu dielňu – miestnosť č. 7 na prízemí v jednopodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **50 m²** a sociálne zariadenie o rozlohe **9 m²** (ďalej ďalej spolu len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z dvoch miestností. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z dvora. Sociálne zariadenie sa nachádza na prízemí v samostatnej budove na dvore objektu.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenájomca 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, konkrétne čalúnnictvo (ďalej len **účel nájmu**). Kópia živnostenského listu 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, resp. tretími osobami, ktoré oprávnené užívajú ostatné priestory prenajímateľa a nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa a ostatných osôb oprávnených na užívanie ostatných priestorov prenajímateľa a pod.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.7.2021.
- (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 dielni za rok je **10,00 €** (slovom desať eur), cena za 1 m² prenajatej plochy sociálneho zariadenia za rok je **3,00 €** (slovom tri eurá).
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za teplo (temperovanie), spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, administratívne činnosti sú vo výške **95,80 €**/za celú dobu nájmu 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 upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za celú dobu nájmu činí **87,80 €** (výpočet: (10,00 € x 50 m² + 3,00 € x 9 m²) x 2 mesiace) (slovom osemdesiatsedem eur osemdesiat centov).
- (03) Celková cena nájomného a služieb v súlade s odstavcom (02) a (03) za celý predmet nájmu za celú dobu nájmu je **183,60 €** (slovom jednostoosemdesiat tri eur šesťdesiat centov).

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné **naraz aj v prípade, ak nie sú priestory nájomcom využívané**.
- (02) Úhrada celkovej ceny nájmu a služieb na celú dobu nájmu, t.j. na obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.7.2021 v čiastke **183,60 €** (slovom jednostoosemdesiat tri eur šesťdesiat centov) je splatná k poslednému dňu doby nájmu. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.

- (03) Úhradu celkovej ceny nájmu a služieb v zmysle odstavca (02) tohto článku uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ nie je platca DPH.
- (04) Ak sa počas doby nájmu zvýši, alebo inak zmení cena služieb, alebo spotreba služieb, prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi vyúčtovacou faktúrou rozdiel medzi uhradenými platbami za služby a skutočným stavom na základe odpočtu meračov spotreby, prípadne na základe výšky vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb. Nedoplatok z vyúčtovania je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry na účet prenajímateľa. Preplatok z vyúčtovania prenajímateľ vráti do 15 dní odo dňa vystavenia vyúčtovacej faktúry na účet nájomcu.
- (05) V prípade, že nájomca mešká s úhradou faktúry na nájomné, má prenajímateľ nárok žiadať od nájomcu 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.
- (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. 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.).
- (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 1700,- €.
- (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 prenajímateľa.
- (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.
- (11) V prípade zmeny údajov zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy, je príslušná zmluvná strana povinná bezodkladne o tejto skutočnosti informovať druhú zmluvnú stranu

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 napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - c/ 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
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
 - e/ nájomca vykoná technické zhodnotenie predmetu nájmu 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 7 kalendárnych dní, pričom začína plynúť deň po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Zásielka sa považuje za doručeníu aj v prípade, že sa vráti ako neprevzatá v úložnej dobe ako aj v prípade, že ju príslušná zmluvná strana odmietne prevziať.
- (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 Živnostenského listu
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**, deň po zverejnení zmluvy v zmysle zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca súhlasí so zverejnením zmluvy.
- (06) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán.

11.6.2021

V Trnave, dňa

13.7.2021

V Piešťanoch, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

v.r.

v.r.

.....
Mgr. Jozef Viskupič, predseda

.....
František Glos

Príloha č. 1

VÝPIS ZO ŽIVNOSTENSKÉHO REGISTRA

Tento výpis má informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony

Okresný úrad Piešťany

Číslo živnostenského registra: 204-1543

Obchodné meno

František Glos - Čaluníctvo Glos

IČO

14123568

Miesto podnikania

92101 Piešťany, Bratislavská 2858/111

Predmety podnikania

1. Predaj čalúnenného nábytku

Deň vzniku oprávnenia: 27.08.1992

2. Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností

Deň vzniku oprávnenia: 27.08.1992

3. Kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností

Deň vzniku oprávnenia: 27.08.1992

4. Sprostredkovateľská činnosť (s výnimkou činností vylúčených z pôsobnosti živnostenského zákona)

Deň vzniku oprávnenia: 27.08.1992

5. Reklamné činnosti

Deň vzniku oprávnenia: 27.08.1992

6. Výroba a oprava čalúnenného nábytku

Deň vzniku oprávnenia: 27.08.1992

Príloha č.2

Kalkulačný list ceny nájmu a výpočtu nákladov na predmet nájmu**Cena nájmu**

Prenájom	Cena za 1 m²	Plocha v m²	Cena nájmu v €/rok
Prenájom plochy	10,000	50,00	500,00
Prenájom soc. zar.	3,000	9,00	27,00
Nájomné za rok			527,00
Mesačná splátka nájomného			43,90

Cena za služby

Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu	Ročné náklady v €	Mesačné náklady v €	Výpočet
Teplo (temperovanie)	229,20	19,10	Alikvót.časť nákl. na vykurovanie
Elektrická energia	250,12	20,84	612 kWh x cena dodávateľa
Vodné	22,34	1,86	25 m3x cena dodávateľa
Stočné	34,49	2,87	25 m3x cena dodávateľa
Zrážky	31,05	2,58	30 dní x cena dodávateľa
Adm. činnosti	7,80	0,65	paušálna sadzba
Náklady celkom	575,00	47,90	

Spotreba elektrickej energie bude vyúčtovaná na základe skutočnej spotreby podľa merača.

Celková výška nájomného s cenami za služby	Počas doby nájmu v €	Mesačne v €
	183,60	91,80