

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2019

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Knižnica Juraja Fándlyho v Trnave
so sídlom
Rázusova 1, 918 20 Trnava

IČO: 00182826
DIČ: 2021147645
Bankové spoj.: Št. pokladnica
Č. ú.: SK5781800000007000491868/8180
nie je platiteľ DPH

zastúpená

Ing. Pavol Tomašovič
riaditeľ

Nájomca:

Ing. Erik Kapucian



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 01. 07. 2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe - garáž - nachádzajúcu sa v KÚ Trnava, zapísanú v LV č. 960 ako zastavaná plocha na parcele 6392. Garáž je umiestnená na dvore Knižnice Juraja Fándlyho, Rázusova 1, 918 20 Trnava. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom TTSK je prenájomca /ako správca majetku zriaďovateľa/ po súhlase zriaďovateľa oprávnený ponechať do nájmu garáž, ktorú má v správe, tretej osobe.
- 02 V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu garáž o rozlohe 11,8 m².
- 03 Predmet nájmu - garáž sa nachádza vo dvore knižnice. Nie je vykurovaná, nie je tam elektrická a vodovodná prípojka. Garáž je samostatný celok a vchádza sa cez bočný vchod knižnice.
- 04 Vnútorne zariadenie garáže si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Týmto prenájomca dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- 05 Prenajímateľ prenecháva garáž za účelom garážovania svojho osobného automobilu.
- 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, čitateľov a pod.

Prenajímateľ si stanovuje podmienku prístupu do garáže a to:

v pracovných dňoch: 6.30 hod. - 18.00 hod.

v sobotu: 8.00 hod. - 12.00 hod.

Článok 2

Doba nájmu

- 01 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 11. 2019 do 31. 10. 2020.
- 02 Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3

Cena nájmu

- 01 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy za rok je 32,00 EUR slovom: Tridsaťdva EUR.
- 02 V súlade s odstavcom 01 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 11,8 m² za jeden kalendárny rok činí 377,60 EUR /výpočet: 32,00 x 11,8 m²/.
- 03 Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je 31,466 EUR /slovom Tridsaťjeden EUR štyristošesťdesiatšesť centov/.
- 04 Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná 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

- 01 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dvakrát ročne.
- 02 Úhrada ceny nájmu na obdobie prvej splátky nájmu, t. j. 62,94 EUR nájomca zaplatí prenajímateľovi do 15. 11. 2019 a druhú splátku nájmu od 01. 01. 2020 – 31. 10. 2020 v sume 314,66 EUR zaplatí do 15. 01. 2020. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- 03 Úhradu ceny nájmu uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy iba na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

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 udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1, odst. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby 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 len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa /vlastníka objektu, t. j. TTSK/. Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak takýmito 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 Trnavským samosprávnym krajom.
- 05 Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba a rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1.000 EUR.
- 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 poberá 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 nájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa a prenajímateľa t. j. súhlas Trnavského samosprávneho kraja.
- 09 Daň z nehnuteľností za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zahrnie daň z nehnuteľností do ceny nájmu v článku 3 odst. 1 tejto zmluvy.
- 10 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ .

Článok 6

Osobitné dojednania

- 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, odst. /02/
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ 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/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - b/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5
- 04 **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa v mesiaci 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.
- 06 **Prílohami tejto zmluvy sú:**
1/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu

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 Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 04 Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- 05 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 18.10.19

Prenajímateľ

Nájomca

Výpočet nájomného za nebytový priestor - garáž p. Kapucian

Nebytový priestor - garáž - $11,8 \text{ m}^2$ x 32,00 EUR

Výpočet: $11,8 \times 32,00 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} \times 12 = 377,60 \text{ EUR} : 12 = 31,466 \text{ EUR/mesiac}$

Priestor je bez vykurovania, elektrickej energie a bez vody.

Cena nájmu: 32,00 /m²/rok/

Výnos: 31,47 EUR x 12 = 377,64 EUR

V Trnave 08. 10. 2019