

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2022

Zmluvné strany

**1.SOŠ automobilová,
Coburgova 7859/39, Trnava**

so sídlom:
Coburgova ul. 39
917 02 Trnava

IČO: 17053676
DIČ: 2021134049
Bank. spoj. : Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK88 8180 0000 0070 0049 5578

zastúpená:
Ing. Jozefom Ormandym
riaditeľom SOŠ automobilová
(ďalej len prenajímateľ)

a

2.Avenuee 2 s.r.o.
Vinohradská 1362/13/A
920 01 Hlohovec

IČO: 51041391
DIČ: 2020568142
Bank.spoj.:
Číslo účtu:

Výpis z obchodného registra: vložka číslo 40533/T

zastúpená:
Bystríkom Bílikom
konateľ spoločnosti
(ďalej len nájomca)

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

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. 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.5523 na parcele č. 8617/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na Coburgovej ulici č.7859/39, 917 02 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 osobe.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – bufet o celkovej rozlohe 23,58 m² a sklad o celkovej rozlohe 7,30 m², spolu celkom rozlohu nájmu priestorov 30,88 m², špecifikovanú v odseku (01) tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Predmet nájmu pozostáva z bufetu a skladu. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom s vlastným meraním elektrickej energie. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
4. Predmet nájmu prenajímateľ prenajíma bez vnútorného vybavenia.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností predaj výrobkov pre priamu spotrebu žiakov a zamestnancov Strednej odbornej školy automobilovej Trnava: mäsové, pekárske, cukrárske a iné gastronomické výrobky a balené nealkoholické nápoje (ďalej len účel nájmu). Kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť (Príloha č.1). V prípade zmeny údajov tohto dokumentu je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
6. 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, ohroziť zamestnancov prenajímateľa, žiakov, návštevy a pod.

Článok 2 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2022 do 30.06.2023.

Článok 3 Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok bufet 10,00 EUR/m²/rok, za sklad 7,00 EUR/m²/rok, t.j. 286,90 EUR/rok za predmet nájmu.
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za služby, konkrétne úhrady za vodné a stočné, dodávku tepla, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, náklady na administratívu, odvoz odpadu sú vo výške 236,46 EUR/rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov a odber elektrickej energie podľa skutočného stavu elektromera za príslušný mesiac. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
3. V súlade s odsekom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za 10 mesiacov nájmu 523,36 EUR.
4. Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac je 52,336 EUR zaokrúhlene 52,34 EUR.
5. Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je <http://www.statistics.sk> – navigačná mapa- ukazovatele ekonomického vývoja- spotrebiteľské ceny- jadrová a čistá inflácia - čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa výška inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.
2. Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 01.09.2022 do 30.09.2022 v čiastke 52,34 EUR je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
3. Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 52,34 EUR+ náklady na elektrickú energiu sú splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
4. V prípade 5 a viacej dní výluky z vyučovania, v danom mesiaci, fakturácia bude alikvotne znížená.
5. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bankovým prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
2. 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. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
3. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivu v čiastke do 1 000,00 EUR.
4. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí prenajímateľ 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 kanalizácii atď.).
5. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane a BOZP, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
6. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revíznych správ elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
8. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho

koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (04) do priamych nákladov, t.j. Pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6 Skončenie nájmu

1. 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
2. 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
3. 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 voči nájomcovi z článku 5.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku skončeniu nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. 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
2. 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
3. Prílohami zmluvy sú:
 - a) Príloha č. 2 Fotokópia Živnostenského listu
 - b) Príloha č. 3 Kalkulačný list výpočtu nákladov na premet nájmu

4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda účinnosť po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja a platnosť podpisom zmluvných strán, deň po zverejnení zmluvy.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach a jeden rovnopis dostane zriaďovateľ prenajímateľa - Trnavský samosprávny kraj.

V Trnave, dňa 31.08.2022

prenajímateľ

nájomca