

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č.3/2014

Zmluvné strany

Nájomca

A. Stredná odborná škola

Nerudova 13
92001 Hlohovec
zastúpená

PaedDr. Alžbeta Lekárová
riaditeľka školy

IČO: 17053811

DIČ: nie je platiteľom DPH

Bank. Spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000496407/8180

a

Podnájomca

Gabriela Kollárová

L. Zúbka 4
920 01 Hlohovec
zastúpená

Gabriela Kollárová

IČO: 44517327

DIČ: 1033265673

Bank.spoj.: Tatra Banka

Číslo účtu: 2628350798/1100

zapísaná Obvodný úrad v Trnave

č. OŽP-A/2009/00255-4, č.živnostenského registra 250-26939

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

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe nájomnej zmluvy s Mestom Hlohovec zo dňa 12.9.2005 má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. území Hlohovec zapísanú v L. V. č. 4800 ako budovu so súp. č. 1268 na parcele č. 5776. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul.

- Nerudova 12 920 01 Hlohovec. V zmysle súhlasu Mesta Hlohovec zo dňa 20.9.2005 je prenajímateľ oprávnený prenechať do podnájmu majetok, ktorý má v nájme tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu **nebytové priestory** – na chodbe pavilónu A, na Nerudovej ul. Č. 13 na prvom nadzemnom podlaží v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe na prevádzkovanie bufetu o rozlohe **11 m²** a o celkovej rozlohe obslužného priestoru **3 m²**.
 - (03) Predmet podnájmu pozostáva z 11 m² priestoru – miestnosť bufetu, a 3 m² obslužného priestoru. Predmet podnájmu nie je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom.
 - (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Týmto nájomca dáva výslovný súhlas podnájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu podnájmu.
 - (05) Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - **prevádzku bufetu potravinárskeho tovaru s vylúčením alkoholických nápojov a tabakových výrobkov..** Kópia živnostenského listu podnájomcu sú prílohami tejto podnájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov týchto dokumentoch je podnájomca povinný bezodkladne o tom informovať nájomcu.
 - (06) Podnájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet podnájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom podnájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie podnájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané nájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov nájomcu, študentov, návštevy a pod.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Zmluvné strany sa dohodli na dobe podnájmu od **1.9.2014** do **30.6.2019** **okrem letných školských prázdnin v mesiacoch VII.-VIII.**

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 11 m² prenajatej plochy nebytových priestorov je **48,40 €/m²/rok** (slovom štyridsaťosem eur 40 centov) a nájomné za priestory príslušenstva za 3 m² je vo výške **6 €/m² /rok**(slovom šesť eur)
- (02) V súlade s ods.01)tohto článku celková výška nájomného za celý predmet podnájmu 14 m² za 10 mesiacov činí vo výške **459,00 €**.
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu podnájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľností, upratovanie, strážna služba, služby informátora, telefóny, správna réžia a pod. za 10 mesiacov sú vo výške **241,0000 € (slovom dvestoštyridsaťjeden eur)** vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. **Ak v priebehu podnájmu dôjde ku zvýšeniu**

týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím podnájomca súhlasí.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi cenu nájmu mesačne vopred. **Nájomné za letné prázdninové obdobie sa neplatí.**
- (02) Nájomca vystaví podnájomcovi faktúru za dané obdobie vždy k prvému dňu príslušného mesiaca. Úhrady cien podnájmu na obdobie príslušného mesiaca vo vyčíslenej čiastke 70 € /sedemdesiat' eur/ podľa priloženého kalkulačného listu sú splatné 14 dní odo dňa vystavenia faktúry podnájomcovi. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať podnájomca nájomcovi bezhotovostným prevodom na účet nájomcu v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných nájomcom. Nakoľko nájomca nie je platiteľom DPH, ceny podnájmu budú faktúrované bez DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto podnájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) Podnájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel podnájmu dohodnutý v článku 1., ods. (5) tejto podnájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať nájomca. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete podnájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je podnájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu nájomcu a tiež vlastníka objektu, t.j. mesto Hlohovec. Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde **k technickému zhodnoteniu** objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o 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 podnájomcom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa t.j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu podnájmu je povinný zabezpečovať podnájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1 000 €.

- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku podnájomcu 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 podnájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu. V prípade spôsobenej škody podnájomcom na majetku nájomcu nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, podnájomca 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) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu podnájmu, 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 podnájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, hradí nájomca. Nájomca zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou ceny podnájmu.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Nájomca súhlasí s umiestnením mena a loga firmy podnájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu nájomcu.

Článok 7

Skončenie podnájmu

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

- e/ podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu nájomcu.
- (03) **Podnájomca 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 podnájmu prenajal
- b/ predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- c/ nájomca 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 podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (06) Nájomca sa pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy zaväzuje konať v súlade s etickými zásadami podnikania a dodržiavať všetky tuzemské i zahraničné protikorupčné právne predpisy, ktoré zakazujú korupciu verejných činiteľov. Nájomca najmä nebude priamo ani nepriamo ponúkať, sľubovať alebo poskytovať peniaze alebo akúkoľvek inú výhodu verejným činiteľom v ich prospech alebo prospech tretích osôb s cieľom ovplyvniť rokovania a rozhodnutia o predmete tejto zmluvy. Porušenie ustanovenia tohto odseku predstavuje podstatné porušenie zmluvy nájomca a podnájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitým účinkom po doručení oznámenia nájomcovi a bez poskytnutia možnosti nájomca toto porušenie napraviť.
- (07) Nájomca nepostúpi, neprevedie ani inak nebude disponovať s právami a povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu podnájomcu.

Článok 8

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 podnájomnou 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 obchodného registra nájomcu (nie u fyzickej osoby)
 - 2/ fotokópia Živnostenského listu
 - 3/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet podnájmu
 - 4/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu podnájmu (ak je kratšia ako rok), pri dlhodobších podnájmoch za kalendárny rok
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Zmysle zákona č.211/2000 Z.z. O slobodnom prístupe k informáciám.

(06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých pod dvoch obdrží každá zo Zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ nájomcu- Trnavský samosprávny kraj.

V Hlohovci: 20. 08. 2014

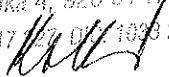
**Stredná odborná škola
Nerudova 13
920 01 Hlohovec**



.....
prenajímateľ

Gabriela Kollárová

Lada Zúbka 4, 920 01 Hlohovec
IČO: 44 517 77 01 / 1033 265 673



.....
nájomca