

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2016

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola Jozefa Čabelku

Bernolákova 383/10
908 51 Holíč

zastúpená

Ing. Jozefom Pavlíkom

riaditeľom školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 00162400

DIČ: 2021065629

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN:

SK57818000000007000494778

SK32818000000007000494743

a

B. TOP GUN s.r.o.

SNP 1669/2,
908 51 Holíč

zastúpená

Mgr. Radoslavom Faganom

konateľom spoločnosti

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave

oddiel: Sro vložka: 22567/T

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 44 401 663

DIČ: 2022678361

Bankový spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu:

2506620951/0200

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 prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Holíč, zapísanú v Liste vlastníctva č. 1190 ako dom súp. č. 383 na parcele č. 11. Nehnuteľnosť je umiestnená na Bernolákovej ul. č. 383/10, PSČ 908 51. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – učebňu č. 0022 o výmere 63 m² a kanceláriu č. 0023 o výmere 16,8 m² s príslušenstvom (chodby a WC) na prvom nadzemnom podlaží v dvojpodlažnom

dome, špecifikovanom v odseku (01) tohto článku, o celkovej rozlohe kancelárskych priestorov 79,80 m² a celkovej rozlohe priestorov príslušenstva 3 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Ďalej prenajímateľ prenecháva nájomcovi priestor na prenájom reklamnej tabule o rozlohe 1,2 m² v priestoroch na budove školy.

- (03) Predmet nájmu pozostáva z učebne č. 0022 o rozlohe 63 m², kancelárie č. 0023 o rozlohe 16,8 m² a sociálnych priestorov o rozlohe 3 m². Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu – kancelária je oddelená a uzamykateľná so vstupom z chodby na prvom podlaží, učebňa je spoločná pre vyučovanie žiakov, sociálne zariadenie je spoločné pre ostatné priestory. Učebňu bude nájomca využívať po dohode s prenajímateľom.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu – kancelárie - 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 autoškoly, (ďalej len účel nájmu). Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch 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 prenajímateľa, študentov, pacientov, návštevy a pod. Výučba autoškoly v priestoroch učebne bude vykonávaná v súlade s vopred dohodnutým rozvrhom schváleným riaditeľom školy.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.7.2016 do 30.6.2021.
- (02) Zmluvné strany sa dohodli na časovom harmonograme prenájmu, v rámci ktorého je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu:
 - kanceláriu a reklamnú tabuľu na celú dobu nájmu,
 - učebňu každý pracovný deň s tým, že nájomca mesačne predloží prenajímateľovi časový harmonogram prenájmu.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 25,- €/m²/rok, nájomné za prenájom učebne 125,- € za mesiac, nájomné za priestory príslušenstva je vo výške 8,- €/mesiac a nájomné za reklamnú tabuľu 110,- € za 1 m² za rok.

- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny mesiac je 179,- €, slovom Jednostosedemdesiatdeväť Eur).
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, upratovanie sú vo výške 73,54 €/mesiac 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.
- (04) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (2) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (3) tohto článku. Celková cena nájmu za 1 mesiac je 252,54 € (slovom Dvestopäťdesiatdva Eur 54 centov).
- (05) 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 o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť cenu nájmu mesačne prípadne podľa vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu (štvrtročne, polročne a pod.) na základe faktúr prenajímateľa.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 1.7.2016 – 31.7.2016 v čiastke 179,- € (slovom Jednostosedemdesiatdeväť Eur) spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 73,54,- € (slovom Sedemdesiatri Eur 54 centov), t.j. spolu 252,54 € (slovom Dvestopäťdesiatdva Eur 54 centov) sú splatné podľa faktúry vystavenej prenajímateľom.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca spolu v čiastke 252,54 € sú splatné podľa splatnosti faktúr vystavených prenajímateľom.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom 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.

- (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 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. Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. 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.). 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 995,81 €.
- (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 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 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. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.

Článok 6 Osobitné dojednania

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 prenájomateľa.

Článok 7 Skončenie nájmu

(01) Nájomný vzťah zaniká:

- uplynutím dojednanej doby nájmu
- vzájomnou dohodou
- zánikom nájomcu alebo prenájomateľa
- vypovedaním zmluvy zo strany prenájomateľa podľa ods.(02) tohto článku
- 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

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
- 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
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenájomateľa.

(03) Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- prenájomateľ 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 nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

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 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:
- fotokópia Výpisu z obchodného registra nájomcu
 - 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 a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda platnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a podpise obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Holíči dňa 27. 06. 2016

v. r.

v. r.

.....
prenajímateľ

.....
nájomca