

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov, uzavretá podľa zák. č. 116/90 Zb., v znení noviel a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: TAMA SLOVAKIA a.s.
Sladovnícka 15,917 01 Trnava
Zastúpená predsedom predstavenstva:
Ing. Martin Mäsiar
IČO: 35 755 440
DIČ: 2020231048
IČ DPH: SK 2020231048
Bankové spojenie UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.
číslo účtu SK 57 1111 0000 0066 1509 7029
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Trnava
v oddieli: a.s., vložke č. 10246 / T
/ďalej v texte zmluvy len "prenajímateľ"/

Nájomcovia: Trnavské osvetové stredisko
Bratislavská 27, 917 02 Trnava
Zastúpená štatutárom:
Mgr. Anna Pekárová, riaditeľka
IČO: 36088285
DIČ: 2021475368
IČ DPH: nie sme platcami DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000490777/8180
zapísaný v TTSK ako príspevková organizácia
/ďalej v texte zmluvy len „nájomca“ /

Čl. I

Predmet zmluvy

1.1/ Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Trnave, Správy katastra Trnava, pre obec Trnava a katastrálne územie Trnava, ako parc. č. 8689/1súp. číslo 5255. Ide o nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v areáli výrobného strediska – staré silo, Bratislavská ul. č. 8 v Trnave.

1.2/ Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov uvedených v ods. 1.3/, nachádzajúcich sa na parcele uvedenej v ods. 1.1/, ktorej prenajímateľ je vlastníkom.

1.3/ Z nehnuteľnosti, uvedenej v ods. 1.1/ prenajíma prenajímateľ nájomcovi nebytový priestor s celkovou rozlohou 8 m², ktorý pozostáva z týchto priestorov.

názov, označenie miestnosti
voľná plocha

výmera miestnosti v m²
8

Situačný náčrt s vyznačenými miestnosťami, ktoré tvoria predmet nájmu, tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

2.1/ Nájomca bude prenajaté nebytové priestory a hnutelné veci uvedené v Čl. I, ods. 1. 2/, 1.3/ tejto zmluvy užívať výlučne pre účely parkovania vozidla.

Čl. III

Doba nájmu, skončenie nájmu

3.1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu:
určitú, s účinnosťou od 01.10.2019 do 31.12.2019.
Dňom 01.10.2019 vzniká medzi prenajímateľom a nájomcom nájomný vzťah.

3.2/ Zmluvné strany môžu túto zmluvu vypovedať kedykoľvek, s uvedením dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu výpovede.

3.3/ Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná. Odmietnutie prevzatia výpovede pri osobnom doručovaní sa pokladá za doručenie výpovede. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak nebude možné osobné doručenie výpovede, výpoveď sa doručuje poštou na tú adresu, ktorú má zmluvná strana uvedenú v tejto zmluve. Ak zmluvná strana výpoveď doručovanú poštou neprevezme alebo nevyzdvihne na pošte, výpoveď sa pokladá za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky z pošty.

3.4/ Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

3.5/ Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek písomnou dohodou.

3.6/ Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak užíva nájomca napriek písomnej výzve predmet nájmu, alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikla na predmete nájmu škoda vo výške najmenej 165,97 € alebo mu hrozí na predmete nájmu škoda nad 165,97 €.

3.7/ Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy ak nájomca, hoci bol písomne napomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného bez povinnosti hradiť nájomcovi akékoľvek vzniknuté škody vyplývajúce z okamžitého odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.

Čl. IV

Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

4.1/ Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenajaté nebytové priestory v sume 15,48 € za 1 m² ročne, voľnej plochy bez DPH. Celkové ročné nájomné za prenajatú nebytovú plochu je 123,84 € slovom sto dvadsaťtri / 84 eur, bez DPH, mesačné nájomné je 10,32 € bez DPH. V cene nájomného nie je zahrnuté vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu. Prenajímateľ bude zdaňovať prenájom nehnuteľností daňou z pridanej hodnoty (§38 odst.5 Zákon č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov).

4.2/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo ročnú výšku úhrady dohodnutú v bode 4.1/ na nájom nebytovej plochy, upraviť, zvýšiť vždy od 1. apríla príslušného roka na

nasledujúcich celých dvanásť kalendárnych mesiacov o oficiálne stanovenú ročnú mieru inflácie Národnou bankou Slovenska za predchádzajúci kalendárny rok. Takto zvýšená úhrada tvorí základ pre jej zvýšenie podľa miery inflácie vždy na ďalších dvanásť kalendárnych mesiacov. Prvé zvýšenie nájomného podľa miery inflácie sa môže uskutočniť 1. apríla 2020, na nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov. Nájomca so zvýšením nájomného o mieru inflácie podľa predchádzajúcich ustanovení súhlasí a prenajímateľ má právo zvýšené nájomné faktúrovať.

4.3/ Nájomné bude platiť nájomca prenajímateľovi mesačne, vo výške 1/12-iny ročného nájomného o jeden mesiac vopred a to vždy do 25. predchádzajúceho mesiaca. Prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi príslušnú mesačnú faktúru - daňový doklad za nájomné do 10. dňa predchádzajúceho mesiaca. Splatnosť každej faktúry je 14 dní.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1/ Prenajímateľ protokolárne odovzdá prenajaté nebytové priestory nájomcovi v stave v akom sa nachádzajú v čase nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

5.2/ Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne predpisy a internú smernicu prenajímateľa, upravujúcu vstup, pohyb osôb a automobilov po areáli prenajímateľa, vyžadovať ich dodržiavanie svojimi pracovníkmi alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 339/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

5.3/ Zabezpečenie prenajatého priestoru protipožiarnymi zariadeniami, /vybavenie hydrantov, hasiace prístroje a pod./ je povinný zabezpečiť prenajímateľ pri odovzdaní prenajatých priestorov. Ďalšiu starostlivosť o tieto zariadenia a celkovú zodpovednosť za zabezpečenie požiarnej ochrany nesie nájomca. Podľa zák. č. 126/1985 Zb. v znení noviel prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov, ktorá sa nachádza v telefónnej ústredni. Zabezpečenie požiarnej ochrany v mimopracovnom čase si zabezpečuje nájomca ako i celkovú zodpovednosť za požiarnu ochranu v zmysle vyššie uvedených predpisov. Kontrolu hasiacich prístrojov si zabezpečuje nájomca.

5.4/ Nájomca môže užívať prenajaté priestory len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok prenajímateľa do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.

5.5/ Prenajímateľ je povinný v súlade s internou smernicou upravujúcou vstup, pohyb osôb a automobilov po areáli prenajímateľa, umožniť bezpečný prístup pracovníkom nájomcu, dodávateľom nájomcu alebo návštevam nájomcu do prenajatých nebytových priestorov.

5.6/ Stavebné úpravy môže nájomca uskutočniť iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a to na vlastné náklady. V zmysle § 6, ods. 2, vyhl. č. 453/2000 Z. z. musí byť písomná dohoda s vlastníkom.

5.7/ Prenajímateľ bude znášať všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom budovy a môže zabezpečiť na svoje náklady jej poistenie; nájomca si môže zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojich vnesených vecí, napr. tovaru, zariadenia a pod., príp. poistiť tovar a zariadenie proti krádeži a živelnnej udalosti.

5.8/ Prenajímateľ je oprávnený požadovať v plnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v plnom rozsahu umožniť.

- 5.9/ Odpisy nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu, realizované so súhlasom prenajímateľa si bude počas trvania nájomného vzťahu uplatňovať nájomca.
- 5.10/ Revízne správy o stave el. sietí, plynových sietí, vody, bude zabezpečovať prenajímateľ. Revízie hasiacich prístrojov si bude zabezpečovať nájomca.
- Dodržiavanie všetkých predpisov v oblasti bezpečnosti ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona č. 330/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov si bude zabezpečovať nájomca.
- 5.11/ Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné drobné opravy potrebné na prevádzku predmetu nájmu a oznámiť prenajímateľovi realizáciu týchto opráv.
- 5.12/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv týkajúcich sa základných funkcií prenajatého priestoru, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu prevedenie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.13/ Nájomca je oprávnený umiestniť pri vstupe do areálu a pri vstupe do budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, firemné označenie, v primeranej veľkosti a konštrukcie.
- 5.14/ Pripojenie telefónnych liniek a úhradu ich prevádzky si zabezpečuje na svoje náklady nájomca. Upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečuje na svoje náklady nájomca ak sa osobitne nedohodne s prenajímateľom, že túto službu za odplatu bude zabezpečovať prenajímateľ.
- 5.15/ Nájomca môže užívať prenajaté priestory len na účely uvedené v tejto zmluve, okrem prípadov, keď sa na zmene účelu písomne dohodne s prenajímateľom.
- 5.16/ Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú škodu nad 16,60 € do 24 hodín od jej zistenia nájomcom, ktorá na predmete nájmu vznikla.
- 5.17/ Nájomca nahlási prenajímateľovi súpis elektrospotrebičov, ktoré budú inštalované v prenajatých priestoroch a bude vopred nahlasovať následné inštalovanie každého nového elektrospotrebiča. Nájomca môže nahlásený elektrospotrebič dať do prevádzky až po obdržaní písomného súhlasu od prenajímateľa. Všetky inštalované elektrospotrebiče musia spĺňať príslušné normy vzťahujúce sa na prevádzku elektrospotrebičov (ESTN). Prenajímateľ má právo zakázať inštalovanie elektrospotrebiča, ak na jeho inštalovanie nie sú vhodné technické podmienky (napr. nevhodnosť el. rozvodov a pod./ alebo ak nespĺňa kritériá príslušného predpisu na prevádzku).
- 5.18/ Nájomca odovzdá po skončení nájmu prenajaté nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami - úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

Čl. VI.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 6.1/ Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito.
- 6.2/ Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne, predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a nadobúdajú účinnosť až podpisom oboch zmluvných strán a stávajú sa súčasťou tejto zmluvy.
- 6.3/ Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
- 6.4/ Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, resp. Občianskeho zákonníka.
- 6.5/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dva obdrží každá

zo zmluvných strán. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

V Trnave dňa: 30.09. 2019

Ing. Martin Mäsiar
predseda predstavenstva
za prenajímateľa

Mgr. Anna Pekárová
riaditeľka
za nájomcu