

Z M L U V A o nájme nebytových priestorov č. 1/2022

uzatvorená podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola, Pod Sokolicami 14, Trenčín
Sídlo: Pod Sokolicami 14, 911 01 Trenčín
Zastúpený: Ing. Ľuboš Chochlík, riaditeľ
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK45 8180 0000 0070 0050 7022
IČO: 17053668
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Aleš Kučerka
Sídlo: Soblahovská 2017/12, 911 01 Trenčín
Bankové spojenie: SLSP a.s.
IBAN: SK03 0900 0000 0051 8120 2666
IČO: 43 478 948
Názov a číslo registra: Výpis zo Živnostenského registra Okresného úradu Trenčín, Register č. 350-23922
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom budovy vo vlastníctve TSK, zapísanej na liste vlastníctva č. 4104, postavenej na parcele č. 3712, so súp. č. 519, katastrálne územie Trenčín.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory na prízemí tejto budovy o výmere 22 m².

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté priestory na poskytovanie občerstvenia pre žiakov, zamestnancov a ostatných nájomníkov prenajímateľa v súlade s vydaným výpisom zo živnostenského registra. Sortiment v bufete musí spĺňať podmienky Vyhlášky MZ SR č. 527/2007 Z. z. o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež.
2. Za dodržanie sortimentu, za kvalitu sortimentu a za dodržanie hygienických predpisov a noriem bude niesť zodpovednosť nájomca. Prípadné sankcie vyrubené prenajímateľovi kontrolnými orgánmi bude prenajímateľ vymáhať od nájomcu.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, 5 rokov. Nájom začína dňom 01.09.2022 a končí 31.8.2027.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 42,--€ za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje 924,- €, mesačne 77,- Eur. Nájomné bude nájomca platiť vopred štvrťročne vo výške **231,- Eur** na účet prenajímateľa vedeného v Štátnej pokladnici, IBAN: SK45 8180 0000 0070 0050 7022 a je splatné vždy podľa vystavenej faktúry. Počas letných mesiacov júl - august sa nájomné a energie nájomcovi fakturovať nebudú z dôvodu letných prázdnin.
2. Za poskytované služby platí nájomca štvrťročne preddavok vo výške **181,375 Eur** na účet prenajímateľa, podľa vystavenej faktúry v členení:

- elektrická energia	21,23 €/štvrťročne
- plyn – vykurovanie	49,775 €/štvrťročne
- vodné – stočné, zrážková voda	7,37 €/štvrťročne
- revízia a technické prehliadky	45,00 €/štvrťročne
- upratovanie spoločných priestorov	48,00 €/štvrťročne
- využívanie nádob na komunálny odpad	10,00 €/štvrťročne
3. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej Fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme v platnom znení sa umožňuje a nájomca Akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.
4. Vyúčtovanie preplatiek alebo nedoplatkov za podiel na spotrebe energií podľa skutočnej spotreby za kalendárny rok bude zúčtované vo vyúčtovacej faktúre vždy k 31.12. kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku preddavkov za poskytované služby, aj je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.
6. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a uhrádzať preddavky za poskytované služby. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo preddavky za poskytované služby vo výške a lehote uvedenej v ods. 1. a 2. tohto článku zmluvy a v lehote podľa vystavenej faktúry, je povinný uhradiť úrok z omeškania 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A/ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť užívať nájomcovi predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

B/ Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
6. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatých priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytový priestor vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, uvedenej v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.

3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu zmluvné strany z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpoveď musí byť písomná.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď sa podľa predchádzajúcich odsekov považuje za doručenie aj v prípade, že ju vypovedaná strana neprevezme na adrese naposledy oznámenej druhej zmluvnej strane ako adresu sídla alebo adresu pre doručovanie písomností, hoci bola výpoveď na túto adresu riadne odoslaná doporučenou poštou.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2022.
2. Ustanovenia tejto zmluvy sa môžu meniť len písomnými očslovanými dodatkami k nej po dohode zmluvných strán.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, prenajímateľ, nájomca a TSK obdržia jeden rovnopis tejto zmluvy.
4. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
8.
 - Príloha č. 1: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
 - Príloha č. 2: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
 - Príloha č. 3: Predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Trenčíne, dňa 26.08.2022