

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2013

**uzavretá podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb.
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a Občianskeho
zákonníka v znení neskorších predpisov**

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:	Stredná odborná škola Prievidza
Sídlo:	T. Vansovej 32, 971 01 Prievidza
Zastúpený:	Mgr. Ján Mata, riaditeľ školy
Bankové spojenie:	ČSOB, a. s., pobočka Prievidza
Číslo účtu:	4014836560/ 7500
IČO:	42 026 407
DIČ:	2022666173
Zriaďovateľ:	Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:	Zdenka Brániková
Obchodné meno:	Zdenka Brániková
Sídlo:	Kocurany 73, 972 02 Kocurany
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu:	0372369722/ 0900
IČO:	41 599 900
DIČ:	107 436 4610
Názov a č. registra:	Výpis zo Živnostenského registra Obvodného úradu v Prievidzi, živnostenský register číslo 340-20544

(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja – stavby, súp. č. 428 – kuchyňa na pozemku CKN, parc. č. 3946/86 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 857 m² vytvoreného Geometrickým plánom č. 43262856-12/2013, vyhotoveným Ing. Miroslavom Pavlovičom – GEOPA 2, 913 22 Trenčianske Mitice 26, dňa 5.5.2013 na oddelenie pozemkov parc. č. 3946/79 – 87 a úradne overeným Správou katastra Prievidza dňa 22.05.2013 pod č. 386/2013, odčlenením od pôvodnej parcely CKN parc. č. 3946/11 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 3 499 m² zapísanej na LV č. 5333, katastrálne územie Prievidza.

2. V nehnuteľnosti – stavbe špecifikovanej v ods. 1 tohto článku zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy 804,86 m², z toho je podlahová plocha:

I.nadzemné podlažie:

• sklad č. 1	20,87 m ²
• sklad č. 2	27,83 m ²
• vstupná chodba	3,98 m ²
• vstupná chodba	11,31 m ²
• WC umývarka ženy	5,10 m ²
• chodba WC ženy	3,51 m ²
• WC 1 ženy	1,18 m ²
• WC 2 ženy	1,30 m ²
• sklad	1,90 m ²
• WC umývarka muži	4,44 m ²
• WC 1 muži	5,80 m ²
• WC 2 muži	1,32 m ²
• WC 3 muži	1,20 m ²
• jedáleň	256,99 m ²
• chodba pred výdajňou	80,88 m ²
• schody	9,39 m ²
• kancelária vedúcej	8,94 m ²
• umývareň riadu	9,35 m ²
• kuchyňa	151,21 m ²
• kancelária personálu	10,80 m ²
• sklad kuchynského riadu	11,00 m ²
• sklad č. 76	13,75 m ²
• chodba vedľa kuchyne	22,82 m ²
• sklad mraziarenský	6,74 m ²
• sklad čistenia zemiakov	12,65 m ²
• chodba k zadnému východu	2,75 m ²
• WC	2,88 m ²
• schody k šatniam	6,77 m ²

II.nadzemné podlažie:

• WC č. 68	3,53 m ²
• WC umývarka č. 78	1,20 m ²
• WC č. 78	1,14 m ²
• šatňa č. 79	8,37 m ²
• sprcha + umývarka	2,79 m ²
• sprcha + umývarka	2,79 m ²
• šatňa č. 80	8,93 m ²
• šatňa č. 81	16,04 m ²
• šatňa č. 82	11,15 m ²
• vzduchotechnika	33,28 m ²
• chodba pri šatniach	18,98 m ²

3. Predmetom nájmu je aj hnutelný majetok špecifikovaný v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Zo strany prenajímateľa ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa nevyužíva na výchovno-vzdelávací proces.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len pre činnosť – Súkromná školská jedáleň v súlade s Rozhodnutím Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, číslo: CD-2006-19828/45663-1:sekr. zo dňa 14. decembra 2006, a v súlade s Výpisom zo Živnostenského registra – pohostinská činnosť, predaj na priamu konzumáciu nealkoholických a priemyselne vyrábaných mliečnych nápojov, koktailov, piva, vína a destilátov, predaj na priamu konzumáciu tepelne rýchlo upravovaných mäsových výrobkov a obvyklých príloh ako aj bezmäsitých jedál, pohostinská činnosť

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, od 01.09.2013 do 31.07.2022.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť pred uplynutím doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
3. Zmluvné strany si v súlade s ustanovením § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli jednoročnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane tak, aby výpovedná doba uplynula dňom ukončenia školského roku.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu vo výške 6,64 € ročne bez DPH za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 5 344,27 € bez DPH /zaokrúhlene/. Mesačné nájomné vo výške 445,35 € /zaokrúhlene/ bude nájomca uhrádzať na základe faktúry v termíne splatnosti na účet prenajímateľa č. 4014836560/ 7500 vedeného v ČSOB, a.s., pobočka Prievidza, vždy do 30-teho dňa príslušného mesiaca.
2. Za poskytované služby platí nájomca mesačne skutočné náklady (na základe odpočtu stavov z podružných meračov) fakturované prenajímateľovi za elektrickú energiu, vodné a stočné, plyn. Odvoz komunálneho odpadu si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.
3. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z prenájmu je povinná druhej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku platieb za nájomné a poskytované služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
5. Vzhľadom na to, že nájomca vykoná so súhlasom prenájomateľa technické zhodnotenie nájmu podľa článku VIII. tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ započíta nájomcovi technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozsahu a výške finančného plnenia dohodnutého zhodnotenia pri skončení nájomného vzťahu.
6. Rozsah technického zhodnotenia podľa predchádzajúceho odseku prenájomateľ odsúhlasí s Trenčianskym samosprávnym krajom ako vlastníkom pred udelením súhlasu s touto zmluvou.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

A/ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor 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.
5. Prenajímateľ umožní, na základe písomného súhlasu TSK, vybudovať nájomcovi vlastnú kotolňu na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou nájomcom a odsúhlasenou prenájomateľom.
6. Prenajímateľ umožní, na základe písomného súhlasu TSK, vykonať nájomcovi stavebné úpravy súvisiace s vybudovaním vlastnej kotolne na základe predloženej projektovej dokumentácie nájomcom a odsúhlasenej prenájomateľom.

B/ Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý v tejto zmluve, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb.
2. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať bežnú a obvyklú údržbu prenajatých priestorov, ako aj priestorov, ktoré k nebytovým priestorom prináležia, alebo ktoré v súvislosti s prenajatými priestormi užíva, zabezpečovať revízie všetkého druhu, ako aj hradiť všetky náklady, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch. Bežnou a obvyklou údržbou prenajatých priestorov sa rozumie najmä maľovanie a natieranie priestorov, drobné opravy rozvodov elektroinštalácií vrátane svietidiel, vypínačov, opravy vstupných dverí a okien, ako aj iné bežné udržiavacie práce.

3. Nájomca je oprávnený po podpise tejto zmluvy vykonať ďalšiu rekonštrukciu, alebo stavebnú úpravu prenajatých priestorov neuvedenú v tejto zmluve len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ktorý je povinný na základe výzvy nájomcu vyjadriť sa k rekonštrukcii, stavebným prácam a ďalším zásahom zhodnocujúcich predmet nájmu, a to v lehote do 15 dní od doručenia výzvy. Podmienkou vykonania takejto rekonštrukcie je dodržanie stavebného zákona a príslušných predpisov zo strany nájomcu.
4. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečovať pravidelnú likvidáciu všetkých odpadov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch. Taktiež sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu užívaných nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov.
5. 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.
6. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu užívané nebytové priestory prenechať do podnájmu ďalšej právnickej či fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových 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 alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.
10. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti.
12. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný sprístupniť mu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady a taktiež preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.
14. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný nebytové priestory v deň skončenia nájmu vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII.

Ďalšie náklady spojené s nájmom a poistenie predmetu nájmu

1. Nájomca znáša náklady spojené s prípadnými daňovými poplatkami a taktiež ostatnými poplatkami, týkajúcimi sa predmetu nájmu.
2. Poistenie predmetu nájmu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy zabezpečuje prenajímateľ.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že po podpísaní tejto nájomnej zmluvy bude nájomca realizovať technické zhodnotenie nebytových priestorov v rozsahu stavebných prác podľa predloženého finančného rozpočtu a časového harmonogramu nájmomcom a schváleného prenajímateľom.
2. S prihliadnutím na to, že nájomca vykonanými stavebnými úpravami technicky zhodnotí nehnuteľný majetok v správe prenajímateľa, účastníci zmluvy sa dohodli na vysporiadaní technického zhodnotenia nasledovne:
 - a) prenajímateľ odkúpi technické zhodnotenie za 1,00 Eur v prípade vypovedania nájmu zo strany prenajímateľa, ak:
 - aa) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore so zmluvou,
 - ab) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného v zmysle zmluvy,
 - ac) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - ad) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - ae) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) prenajímateľ odkúpi technické zhodnotenie za zostatkovú účtovnú hodnotu v prípade vypovedania nájmu zo strany prenajímateľa alebo nájomcu pred uplynutím doby nájmu, na ktorú bola zmluva uzatvorená, ak:
 - ba) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - bb) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.;
 - bc) prenajímateľ vypovie nájomný vzťah pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb.;
 - bd) uplynie doba nájmu, na ktorú bola zmluva uzatvorená;
 - be) pri zmene vlastníka prenajímaných nehnuteľností.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia podľa platnej právnej úpravy od 1.1.2011 v Slovenskej republike.

2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou dohodou.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve v platnom znení.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden, TSK dva a nájomca obdrží jeden rovnopis vyhotovenia tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť doručovaním vzájomných písomností nasledovne: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol a to dňom omietnutia tejto písomnosti adresátom.
6. 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.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č.1: Špecifikácia hnutel'ného majetku
 - Príloha č.2: Zápisnica o odovzdaní a prebraní nebytových priestorov
 - Príloha č.3: Výpis zo Živnostenského registra
 - Príloha č.4: Predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Prievidzi dňa 19.12. 2013

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Ján Mata
riaditeľ školy

.....
Zdenka Brániková