

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2/2014

uzatvorená podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Občianskeho zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola, Ul. slovenských partizánov 1129/49,
Považská Bystrica
Sídlo: Ul. slovenských partizánov č. 1129/49, 017 01 Považská Bystrica
Zastúpený: PhDr. Annou Bartoňová, poverená riadením SOŠ
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., Považská Bystrica
Číslo účtu: 4014848326/7500
IČO: 42 141 443
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

a

Nájomca: Dušan Valkai
Obchodné meno: Dušan Valkai – Q - ČAS
Sídlo: Štúrova 5, 017 01 Považská Bystrica
Štatutárny orgán: Dušan Valkai
IČO: 17 779 154
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 63692083/0900
Názov a číslo registra: Výpis zo živnostenského registra č. 306-3184 Obvodného úradu v Považskej Bystrici

Článok II. Predmet nájmu

1./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove, ul. Štúrova č. 38 Považská Bystrica, zapísanej na LV č. 3100, kat. územie Považská Bystrica ako budova, súpisné č. 38, postavenej na parc. č. 206.

2./ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 137,6 m², z toho je podlahová plocha:

a./ predajňa.....	73,6 m ²
b./ šatňa, soc.zariadenie, kancelária.....	19,1 m ²
c./ soc.zariadenie zamestnancov, sklad obalov.....	13,0 m ²
d./ skladové priestory.....	31,9 m ²

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať nebytové priestory ako predajné, kancelárske a skladové priestory. Ide o efektívne využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, na obdobie 5 rokov, nájom začína dňa 01. 04. 2014 a končí 31. 03. 2015.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 47,40 € ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 6 522,24 €, štvrťročne výšku 1 630,56 €. Nájomné bude nájomca platiť vopred, štvrťročne na účet prenajímateľa č. 4014848326/7500 v ČSOB, a.s. a je splatné vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka.

2./ Za poskytované služby platí nájomca štvrťročne preddavok vo výške 516,84 € na účet prenajímateľa č. 4014848326/7500 v ČSOB, a.s., do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka. V tejto cene sú zahrnuté služby na:

dodávku elektrickej energie.....	252,00 €
vodné a stočné.....	36,00 €
vykurovanie a dodávka TÚV.....	217,50 €
odpad.....	11,34 €

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú jedenkrát ročne a to do 15. mája nasledujúceho roka, alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia.

4./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájmom nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

5./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrťročných preddavkov za poskytované služby a výšku nájmu, 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.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

- 1./ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.
- 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 nezodpovedá za majetok nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch.
- 5./ 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 nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať 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 požiarimi v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti o 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 súhlase prenajímateľa.
- 5./ Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na hnutel'nom/nehnutel'nom majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
- 7./ Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. 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 škode, tento je povinný poškodené priestory na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
- 8./ 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.
- 9./ Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený v zapečatenej obálke v trezore na sekretariáte riaditeľa školy pre prípad škodovej udalosti.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 1./ Nájom skončí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z meškaného nájomného za každý deň omeškania.
- 2./ Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
- 3./ Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 4./ Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1./ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
- 2./ Všetky zmeny a doplnky budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.
- 3./ Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
- 4./ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží jedno, TSK dve a nájomca obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
- 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./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č.1: výpis zo živnostenského registra
 - Príloha č.2: rozhodnutie riaditeľky SOŠ o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku TSK v správe SOŠ
 - Príloha č.3: zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
 - Príloha č.4: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Považskej Bystrici, dňa 01. 03. 2014

.....
PhDr. Anna Bartoňová
poverená riadením SOŠ

.....
Dušan Valkai-Q-ČAS
podnikateľ