

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2021

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

Prenajímateľ: Obchodná akadémia, F. Madvu 2, Prievidza
Sídlo: F. Madvu 2, 971 29 Prievidza
Štatutárny zástupca: Mgr. Ivan Kadlečík, riaditeľ školy
IČO: 00162004
DIČ: 2021143575
Bankové spojenie: Matna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
IBAN: SK44 8180 0000 0070 0030 6161
SK85 8180 0000 0070 0030 6102
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Jaroslav Hanzel Rademar
Sídlo: Janka Kráľa 427/26, 972 01 Bojnice
IČO: 33655642
IČ DPH: SK1030022092
Bankové spojenie: Novenská sporiteľňa, a.s., Prievidza
IBAN: SK19 0900 0000 0000 6653 5350
Názov a č. registra: Živnostenský register Okresného úradu Prievidza, register č. 307-3460
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v hlavnej budove Obchodnej akadémie, F. Madvu 2, Prievidza, zapísanej na LV č. 5575, súpisné č. 327, postavenej na parcele č. 900, k. ú. Prievidza.
2. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 20,00 m² - priestory na 1. poschodí hlavnej budovy.

Článok II. Účel nájmu

1. Na základe tejto zmluvy je nájomca oprávnený po celú dobu platnosti zmluvy využívať predmet nájmu za účelom poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu v súlade s výpisom zo Živnostenského registra Okresného úradu Prievidza, register č. 307-3460. Nájomca smie v rozsahu predmetu tejto zmluvy používať priestor prenajímateľa nevyhnutne pre zabezpečenie hygienickej prevádzky zariadenia.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby sortiment ponúkaný v bufete bol výživovo hodnotný a aby spĺňal podmienky platnej Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 527/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež, t. j. najmä nesmie byť voľne prístupná ponuka nápojov s obsahom kofeínu, chinínu, alkoholických nápojov a tabakových výrobkov.

Článok III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, nájom začína dňom 1. septembra 2021 a končí dňom 31. augusta 2024.

Článok IV. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 60,00 ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov, čo ročne predstavuje 1 200,00 € za prenajímané priestory, tzn. mesačne 100,00 € za nebytové priestory. Nájomné bude nájomca platiť vopred, **mesačne vo výške 100,00 €** na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK85 8180 0000 0070 0050 6302 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom v príslušnom mesiaci kalendárneho roka. Úhrada za nájomné je splatná vždy do 14 dní odo dňa doručenia faktúry.

2. Za poskytované služby platí nájomca **mesačne** (okrem mesiacov júl a august) preddavok **vo výške 23,00 €** na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK44 8180 0000 0070 0050 6361 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom v príslušnom mesiaci kalendárneho roka. Úhrada za poskytované služby je splatná vždy do 14 dní odo dňa doručenia faktúry.

V tejto cene sú zahrnuté služby za:

- elektrickú energiu	12,00 €
- vodné a stočné	4,00 €
- teplo	7,00 €

3. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickej systéme v platnom znení sa umožňuje a nájomca akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1x ročne, a to k 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájomom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku preddavkov za 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, prípadne nariadením kontrolných orgánov majiteľa. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

7. Nájomné sa nebude platiť v čase mimoriadneho prerušenia školského vyučovania v stredných školách z titulu vyhlásenia vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu, núdzového stavu podľa osobitného zákona a v prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie, platných aj pre územie samosprávneho kraja. Najbližšia faktúra za nájom bude alikvotne upravená podľa počtu dní uzavretia školy.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A/ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory bez zariadenia v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdávania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Nájomca má prístup do prenajatých priestorov cez hlavný vchod budovy.
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 nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vopred informovať nájomcu o prípadných nutných prerušeníach dodávok vody, elektrickej energie, tepla.

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. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
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 povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj ďalších právnych predpisov v oblasti BOZP.
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 je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo škodu uhradiť.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.

7. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré sú v jeho výlučnom užívaní, zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. Udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov.

8. Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov (v zapečatenej obálke) uložený u prenajímateľa pre prípad škodovej udalosti.

9. Nájomca nesmie propagovať a predávať alkoholické nápoje a tabakové výrobky.

10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní nebytových priestorov sa píše zápis.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.

3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

4. Okrem dôvodov stanovených zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení sú zmluvné strany oprávnené vypovedať zmluvu s okamžitým účinkom v nasledujúcich prípadoch:

- 4.1 Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak nájomca poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy alebo poruší vnútorný poriadok objektu, v ktorom je zariadenie umiestnené.
- 4.2 Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak prenajímateľ poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy, zariadenie je poškodené, alebo nie je dostatočne ekonomicky využité.

5. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z iného dôvodu ako vyššie uvedené, resp. aj bez udania dôvodu s výpovednou lehotou jeden mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok VII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. septembra 2021 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená na webovom sídle prenajímateľa, inak prvým nasledujúcim dňom po zverejnení.

2. Zmluvu je možné meniť výhradne písomne formou očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšie súvisiace právne predpisy.

4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každá strana obdrží jeden rovnopis a Trenčiansky samosprávny kraj jeden rovnopis.

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, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajímateľa podľa 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:

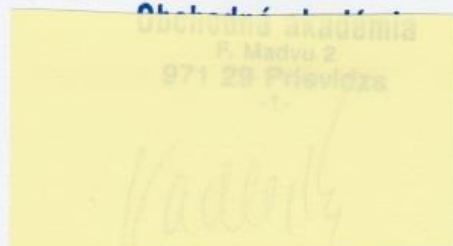
Príloha č. 1 – rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

Príloha č. 2 – zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Príloha č. 3 – predchádzajúci súhlas predsedu Trenčianskeho samosprávneho kraja

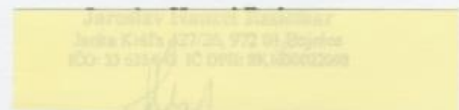
V Prievidzi, dňa 14. 07. 2021

Prenajímateľ



Mgr. Ivan Kadlečík

Nájomca



Jaroslav Hanzel