

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2013

Zmluvné strany

A. Gymnázium Ladislava Dúbravu
Smetanov háj 285/8, Dunajská Streda

IČO: 17050090

so sídlom
Smetanov háj 285/8
929 01 Dunajská Streda

DIČ: 2021112401
(nie je platcom DPH)
Bankové spojenie:

zastúpená
Ing. Milošom Hajdukom
riaditeľom školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

Slovenská sporiteľňa, a.s

Číslo účtu: 5025355652/0900

a

B. Arpád BÓDIS - Barbadens

IČO: 46 603 182

so sídlom
Nová Ves 2217/1
929 01 Dunajská Streda

DIČ: 1030031750

zastúpený
Arpádom Bódisom
podnikateľ (Osvedčenie o živnostenskom oprávnení)
(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe Zmluvy o zverení majetku do správy, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 27. 02. 2006 ako vlastníkom majetku má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dunajská Streda, zapísanú v Liste vlastníctva č.4967 ako druh stavby 610, súpisné číslo 285, na parcele č. 1880/153. Nehnuteľnosť je umiestnená na adrese Smetanov háj 285/8, 929 01 Dunajská Streda. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytový priestor** – školský bufet na prízemí o celkovej rozlohe 12,47 m² s príslušenstvom (WC v rozlohe 4m²).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z miestnosti bufetu + príslušenstvo (WC). Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí miestnosť so samostatným služobným vchodom z dvora školy.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania nasledovných podnikateľských činností:
- **poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu**

(ďalej len **účel nájmu**). Kópia osvedčenia o živnostenskom oprávnení nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

- (06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy a pod.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 08.01.2013 do 31.12.2017.**

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za **1 m²** prenajatej plochy nebytových priestorov **za rok je 14,00 EUR** (slovom štrnásť EUR) a cena za príslušenstvo (WC) je vo výške **4 EUR za 1 m² za jeden mesiac**.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, sú vo výške **79,45 EUR / mesiac** vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (16,47m²) **za jeden kalendárny rok činí 1 320,00 EUR**
slovom: Jedentisíc tristodvadsať EUR/rok.
- (04) **Celková cena nájomného** za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu **za mesiac je 110,00 EUR** slovom : **Jednostodesať EUR.**
- (05) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu** (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> ► navigačná mapa ► ukazovatele ekonomického vývoja ► spotrebiteľské ceny ► jadrová a čistá inflácia ► čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu **2%**, primerane sa výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne **v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory nájomcom využívané.**
- (02) Úhrada ceny nájmu a ceny za služby na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie **od 08.01.2013 do 31.01.2013** v čiastke **85,16 EUR** (slovom osemdesiatpäť EUR, 16 centov) **je splatná k posledného dňu tohto mesiaca.**
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke **30,55 EUR** (tridsať EUR, 55 centov) spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške **79,45 EUR** činí spolu **110,00 EUR** sú **splatné vždy k 10. dňu príslušného mesiaca** nájmu.

- (04) **Úhrady cien nájmu** bude **uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa** v peňažnom ústave uvedený v záhlaví **tejto zmluvy**. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny nájmu sú v zmluve uvedené bez DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) **udržiavať predmet nájmu** na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný **udržiavať predmet nájmu** v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútročné stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde k **technickému zhodnoteniu** objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení písaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu (napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 30.000,- Sk.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.

- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí odplatne s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

Článok 7

Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
- a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.(02) tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.(03) tohto článku.
- (02) **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods. (04)
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
 - e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8
Závěrečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
1/ fotokópia Zmluvy o zverení majetku do správy
2/ fotokópia Živnostenského listu nájomcu
3/ kalkulačný list výpočtu mesačných nákladov na predmet nájmu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami **a účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Dunajskej Strede dňa 07.01.2013



.....
prenajímateľ

Arpád Bódis - Barbadens
Nová Ves 2217/1
929 01 Dunajská Streda
IČO: 46 603 182

.....
nájomca

V súlade s §9 z. 502/2001
predbežná finančná kontrola

Dňa: 7.1.2013

Podpis:

.....
.....



TRNAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

ÚRAD TRNAVSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA

P.O. BOX 128, Starohájska 10, 917 01 Trnava

Gymnázium Ladislava Dúbravu, Smetanov háj 285/8, 929 01 Dunajská Streda		
Došlo:	Vybavuje dňa:	Naše číslo:
3.1.2013		2048
Číslo:	Spis:	
1/2013	1/2013	BC 2 S

Vážený pán
Ing. Miloš Hajduk
riaditeľ
Gymnázium Ladislava Dúbravu Dunajská
Streda
Smetanov háj 285/8
929 01 Dunajská Streda

Váš list číslo/zo dňa
00001/2012/GymDs-38/18. 12. 2012

Naše číslo
03827/2012/OHP-1080/50992

Vybavuje/linka
Mgr. Gruberová/532

Trnava

Vec

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Vaša organizácia nám predložila na schválenie zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorej účelom je prenájom priestorov školského bufetu o celkovej výmere 12,47 m² a priestorov príslušenstva o celkovej výmere 4 m² Gymnázia Ladislava Dúbravu, Dunajská Streda pre nájomcu, Arpád Bódis – Barbadens, Nová Ves 2217/1, Dunajská Streda, ktorý prenajaté priestory využije za účelom prevádzkovania školského bufetu.

Cena za prenájom priestorov bufetu bola stanovená dohodou vo výške 14 €/m²/rok a cena za prenájom priestorov príslušenstva je vo výške 4 €/m²/mesiac. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu uhradí nájomca vo výške 79,45 €/mesiac. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 08.01.2013 do 31.12.2017.

Trnavský samosprávny kraj v súlade s Čl. VIII. ods. 8.1. písm. b) Smernice č. 28/2009 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja, súhlasí s uzatvorením predloženej zmluvy o nájme nebytových priestorov.


Dušan Gut'án
riaditeľ