

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 03/2011**

Účastníci zmluvy :

Škola odborná škola obchodu a služieb

Trnava

osovova 2797/6

Trnava

oení

IČO: 893 412

DIČ: 2021133851

Bank. spoj.: DEXIA banka Trnava

Číslo účtu: 1123204200/5600

Ing. Miroslav Ryška, riaditeľ školy (ďalej len prenajímateľ)

Čapkovič dream desing

Trnava 1005/22

TRNAVA

oení

IČO: 45426724

DIČ : 1081871681

IČ DPH :

Ing. Ľuboslav Čapkovič (ďalej len nájomca)

Trnava, Obvodnom úrade Trnava, odbor živnostenského podnikania, č. O
04500-4

Trnava, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z
niektorých právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

**Článok 1
Predmet a účel nájmu**

Trnava, na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym
územným orgánom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ
Trnava, práve nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Listine
vlastníctva č. 6493 ako stavba súp. č. 2797 a 7112 na parcele č. 1617/2, 1617/1, 3382
Trnava, nehnuteľnosť je umiestnená na Lomonosovovej ul. č. 2797/6 918 54 Trnava. V zmluve
Trnava, zasad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja

prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho činnosť. **Príloha webových stránok** (ďalej len účel nájmu). Kópia živnostenského listu nájomcu je súčasťou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny účelu týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa. 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 nijako obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy.

Článok 2 Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **01. 03. 2011 do 28. 02. 2016**. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne.

Článok 3 Cena nájmu

Strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je **23,27 €** a cena priestorov príslušenstva je vo výške **23,27 €** za 1 m².

Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálnych odpadov, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, strážna služba, služby informátora, telefónne služby, právna ríšia a pod. sú vo výške **876,418 €** za rok vypočítané podľa priloženého kalkuláčného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, ktorým nájomca súhlasí.

V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 25,3 m² za jeden kalendárny rok činí **1 465,149 €** (výpočet: 23,27 € x 19,17 m² = 446,086 €) + (23,27 € x 6,13 m² = 142,645 €) + (náklady za poskytnuté služby 876,418 €).

Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac činí **122,096 €**.

Strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu** (podkladom je miera inflácie vyhlásovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> ► navigačná mapa ► ukazovatele ekonomických ukazovateľov ► spotrebiteľské ceny ► jadrová a čistá inflácia ► čistá inflácia v %). Ak táto miera inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné štvrťročne v štvrťročných splátkach pred i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom užívané.

Príklady ceny nájmu za mesiac marec 2011 v čiastke **122,096 €** je **splatná** k poslednému dňu tohto mesiaca marec 2011. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi pred dátumom jej splatnosti.

Príklady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho štvrťroka v čiastke **147,18 €** sú **splatné** k poslednému dňu tohto mesiaca. **Výhradou nákladov** spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške **219,104 €** sú splatné k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

Príklady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom účtu prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystávaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

V priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatočne priložené k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

Článok 5 Vzájomné práva a povinnosti

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku jedna tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhodnotí v protokole o odovzdaní a prevzatí.

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 ustanovený v článku 1, ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré sú podľa zmyslu zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.

Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, najmä aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V ne

prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické úkony súvisiace s predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízií a správ plynových kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.

Nájomník z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (04) do priamych nákladov, t. j. pomerná časť daná časťou nájomného.

Článok 6 Osobitné dojednania

Prenajímateľ súhlasí (odplatne, pozri príloha o reklamných a informačných tabuliach) umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k poškodeniu alebo rušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

Článok 7 Skončenie nájmu

Právny vzťah zaniká:

uplynutím dojednanej doby nájmu

zánikom nájmu

zánikom nájmu alebo prenajímateľa

vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.(02) tohto článku

vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.(03) tohto článku.

Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu

ak bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu

ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou

ak nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. (04)

ak nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok

ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu

ak bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu

ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú

ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu

Článok 8 Záverečné ustanovenia

Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré môžu vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán. Spory, ktoré 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.

Prílohami tejto zmluvy sú:

1. Fotokópia živnostenského listu č. OŽP-A/2010/04500-4

2. Prílohy a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

3. Táto zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** nadobúda dňom podpísania predsedu Trnavského samosprávneho kraja.

4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

11. februára 2011
dňa 07. 02. 2011

Stredná odborná škola
obchodu a služieb
910 01 Trnava
Bonomosovova ul. č. 2797/6

prenajímateľ

Marek Čapkovič dream design
Slovenská 22, 91001 Trnava
IČO: 45428724
DIČ: SK21871641



dream design
grafické studio



nájomca