

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Základná umelecká škola Mikuláša Schneidera - Trnavského,
Sídlo: Ulica Štefánikova 2, Trnava
IČO: 34 000 208
DIČ: 2021182174
IBAN:
riadiťel': PaedDr. Gabriel Kalapoš
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Ing. Peter Ševčík
Sídlo: Ulica Jána Hajdóczyho 773/25, Trnava 917 01
IČO: 44 990 235
registrácia: číslo živnostenského registra: 250-28329
oddiel: OU-TT-OZP1-2020/039852-2
vložka číslo:
DIČ: 1073062144
IČ DPH:
IBAN:
Konajúci: Ing. Peter Ševčík
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trnava a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu Trnava zverený v účinnom znení (ďalej len „Zásady“) a uznesenia Mestskej rady č. 270 zo dňa 27. 10. 2020 a na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor o celkovej výmere 23,33 m², nachádzajúci sa na prízemí v nehnuteľnosti v k. ú Trnava, na Trojičnom námestí č. 3, súp. č. 92, zapísanej na LV č. 5000, parcela registra „C“ č. 2.
Predmetný nebytový priestor je vo vlastníctve mesta Trnava a v správcovstve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie dojednaných služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy..

II.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedený priestor užívať na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže za účelom prevádzkovania **kaviarne, zmrzlinárne** (priestory musia byť určené výlučne pre nefajčiarov a bez umiestnenia výherných automatov).

III. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú** odo dňa predloženia notárskej zápisnice.

IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške

6 500,00 eur/rok

2. Nájomné je stanovené dohodou v súlade so znením VZN č. 514 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava v platnom znení a návrhu nájomcu v rámci obchodnej verejnej súťaže. Mesačné nájomné je určené vo výpočtovom liste úhrady za nájom a dodávku služieb v nebytovom priestore, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ bude každoročne upravovať výšku nájomného po vydaní Príkazu primátora mesta Trnava, ktorým sa upravujú sadzby nájomného pre príslušný rok od 1. 7. bežného roka o mieru inflácie spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
4. Úpravu výšky nájomného vykoná každoročne prenajímateľ písomne formou nového výpočtového listu úhrady za nájom a dodávku služieb.

V. Plnenia poskytované s nájmom

1. Výška mesačných preddavkov za poskytované plnenia – spotrebu energií a služieb je uvedená vo výpočtovom liste úhrady za nájom a dodávku služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Výšku mesačných preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru má prenajímateľ právo zmeniť, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Úpravu výšky mesačných preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru vykoná prenajímateľ písomne, formou nového výpočtového listu úhrady za nájom a dodávku služieb, ktorý bude tvoriť ďalšiu neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru podľa skutočných nákladov formou písomného ročného vyúčtovania.

VI. Platobné podmienky

1. Nájomné a preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru je splatné do 10. dňa bežného mesiaca na základe platného výpočtového listu úhrad za nájom a dodávku služieb. Nájomca uhradí nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet vo VÚB a.s., IBAN: SK90 0200 0000 0000 7703 6212 s uvedením variabilného symbolu MM/RR za ktorý je nájom platený
2. Úhrady nájomného a preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru sa považujú za splnené pripísaním predpísanej sumy na vyššie uvedené účty.
3. V prípade omeškania s platbami podľa čl. VII. bodu 1 a 2, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorého výšku ustanovuje § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.

VII. Povinnosti zmluvných strán

1. Ak nie je dohodnuté inak, prenajíateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a v tomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru.
3. Nájomca je povinný v prenajatom nebytovom priestore zabezpečovať drobné opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržbu okien, dverí, kovaní, zámkov, roliet a podláh vo vypožičanom nebytovom priestore na vlastné náklady, ako i bielenie stien a obnovu náterov, ako aj uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru v súlade s ustanovením § 5 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potreby opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením týchto povinností vznikla.
5. Nájomca je povinný na základe výzvy prenajíateľa sprístupniť nebytový priestor na vykonanie obhliadky.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len na základe súhlasu Mestskej rady mesta Trnava.
7. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho súhlasu príslušných orgánov mesta Trnava.
8. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy, zásahy do rozvodu inžinierskych sietí len s predchádzajúcim súhlasom Mestskej rady mesta Trnava, resp. prenajíateľa a v súlade so stavebným zákonom.
9. Nájomca je povinný oznámiť akúkoľvek zmenu v osobe nájomcu prenajíateľovi v lehote do 60 dní od jej uskutočnenia. V prípade, že dôjde k zmene v osobe nájomcu z titulu právneho nástupníctva, zoberie prenajíateľ takúto zmenu na vedomie.
10. Prevod nájmu založeného touto zmluvou na tretiu osobu odlišnú od nájomcu, je možný iba po predchádzajúcom súhlase príslušného orgánu mesta Trnava.
11. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania schopného stavu, minimálne v rozsahu pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ak nebude dohodnuté inak a v takomto stave ho odovzdať prenajíateľovi.
12. Poistenie nebytového priestoru v rozsahu majetku nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
13. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, za ochranu pred požiarimi v prenajatých nebytových priestoroch v plnom rozsahu podľa príslušných právnych a technických noriem.
14. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich z príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať si v prenajatých nebytových priestoroch odborné prehliadky (elektrické zariadenia a spotrebiče, plynové zariadenia a spotrebiče, hasiace prístroje, atď.) vyhradených technických zariadení v súlade s platnou legislatívou na vlastné náklady.
16. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, vrátane Zákona č. 124/2006 Z. z. a vyhl. 508/2009 Z. z. a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod majetku vlastníka, ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca bude niest' výlučnú zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia v predmete nájmu, ako aj za bezpečnosť práce vlastných zamestnancov počas celej doby platnosti nájmovej zmluvy.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí:
 - a) písomnou dohodou prenajíateľa a nájomcu,

- b) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, ktorú môže dať prenajímateľ i nájomca iba z dôvodov taxatívne uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede
 - c) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote z dôvodu, ak nájomca poruší čl. VII. bod 6.-10. tejto zmluvy. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede
 - d) písomnou výpoveďou, ktorú môžu dať prenajímateľ i nájomca bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Nájomca berie na vedomie, že i po skončení nájmu je povinný platiť všetky poplatky súvisiace s užívaním nebytového priestoru až do fyzického odovzdania nebytového priestoru.

IX.

Vypratanie nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, nájomca súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratania nebytového priestoru na svoje náklady, ak neodovzdá nebytový priestor najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty alebo skončenia nájmu.
2. Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 14 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy a ktorá bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

X.

Odovzdanie a prevzatie nebytového priestoru

Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme nebytový priestor do užívania na základe osobitného preberacieho konania, zrealizovaného do 5 dní od predloženia notárskej zápisnice prenajímateľovi, o čom dokladom bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetného nebytového priestoru do užívania.

XI.

Osobitné dojednania

1. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je notárska zápisnica, ktorá bude obsahovať vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov s vypratáním nebytových priestorov.
2. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní prejavmi svojej vôle.
3. Ak nájomca notársku zápisnicu nepredloží v lehote dohodnutej v čl. IX. ods.2 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy a zmluva sa od začiatku ruší.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. Zásielka sa považuje za doručenu aj v prípade, ak ju druhá strana neprevezme v odbernej lehote, odmietne prevziať alebo bude ako adresát neznámy, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky druhej zmluvnej strane.
5. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov berie nájomca na vedomie, že prenajímateľ spracúva jeho osobné údaje za účelom plnenia tejto zmluvy a za účelom zverejnenia zmluvy a po jej ukončení ich bude prenajímateľ uchovávať na obdobie podľa príslušných právnych predpisov o správe registratúry. Akúkoľvek zmenu osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

XII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy a prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.
2. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výpočtový list úhrady za nájom a dodávku služieb spojených s užívaním nebytového priestoru, pôdorys nebytových priestorov a notárska zápisnica.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prenajímateľ prevzal notársku zápisnicu dňa:

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa:

V Trnave, dňa 17. 12. 2020

ZÁKLADNÁ UČEĽNÁ ŠKOLA
M. Štefánika, Trnava
Štefánikova 102, 271 01 Trnava

PaedDr. Gabriel Kalapoš, riaditeľ ZUS

.....
prenajímateľ

Ing. Peter Ševčík

.....
nájomca

Základná finančná kontrola
vypracovaná podľa zákona č. 212/2018 Z. z. o finančnej kontrole

Právnosť opísanej služby a jej účelové použitie: <u>.....</u>	Právnosť opísanej služby a jej účelové použitie: <u>.....</u>
Meno a priezvisko zamestnanca: <u>Katarína Jandrová</u>	Meno a priezvisko vedúceho za neslanca: <u>PaedDr. Gabriel Kalapoš</u>
Datum a podpis: <u>17. 12. 2020</u>	Datum a podpis: <u>17. 12. 2020</u>

V ý p o č t o v ý l i s t ú h r a d y z a n á j o m a d o d á v k u s l u ž i e b

Ing. Peter Ševčík
Ulica Jána Hajdóczyho 773/25
917 01 Trnava
Prevádzka: Trojičné námestie č. 3. Trnava

Druh a rozmery miestností, výpočet úhrady za nájom nebytových priestorov

Miestnosť			Podlahová plocha	
P.č.	Počet miest.	spôsob využitia	celková plocha	Ročné nájomné
1	1	obchodné priestory	23,33 m ²	6 500,00 eur

2./ Vykurovanie: ústredné - zálohová platba za ÚK
3./ Spotreba vody : zálohová platba V+S
4./ Elektrina : vlastný elektromer

Zálohová platba mesačná:

1./ Nájomné za nebytový priestor	541,66 eur
2./ Záloha ÚK	25,00 eur
3./ Záloha vodné a stočné	25,00 eur

Spolu nájom a služby / mesiac 591,66 eur

Nájomné a preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru je splatné do 10. dňa bežného mesiaca na základe platného výpočtového listu za nájom a dodávky služieb. Nájomca uhradí nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet vedený vo VÚB Trnava, s uvedením variabilného symbolu MM/RR za ktorý je nájom platený :

IBAN: SK90 0200 0000 0000 7703 6212, BIC: SUBASKBX

Výpočtový list úhrady za nájom a služby je účinný od 1. 1. 2021

ZÁKLADNÁ UČEĽNÁ SKOLA

Trnava, 1. 1. 2021

PaedDr. Gabriel Kalapoš, riaditeľ ZUŠ

prenajímateľ:

Ing. Peter Ševčík

nájomca: