

Zmluva a nájme nebytových priestorov č.1

1. Prenajímateľ: **Žilinský samosprávny kraj**

v správe: Pedagogická a sociálna akadémia
SNP 509/116
039 01 Turčianske Teplice
Zastúpená: PhDr. Jánom Dvorským, PhD.
IČO: 00162 817
Bankové spojenie: DEXIA Banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 24070091100/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Aqua - Drienok
038 21 Mošovce 352
Zastúpená: Viera Žilová
IČO: 14 188 121
Bankové spojenie: DEXIA Banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 242 268 1001/5600
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení Dodatku č. 1, ktorý nadobudol účinnosť 01.05.2011

zmluvu o nájme nebytových priestorov

s nasledovným obsahom:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Pedagogickej a sociálnej akadémie, SNP 509/116, 039 01 Turčianske Teplice, postavenej na parcele č. KN 506, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Turčianske Teplice, pre katastrálne územie Turčianske Teplice na LV č. 1440, a to miestnosť č. 115 o celkovej výmere 63,30 m².
Výmera prenajatých nebytových priestorov je vyznačená v náčrte prenajatých priestorov, ktorý je prílohou č.1 tejto zmluvy.
2. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto zmluvy je vlastníctvom Žilinského samosprávneho kraja na základe zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, ktorý ho zveril do správy Pedagogickej a sociálnej akadémie v Turčianskych Tepliciach.
3. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú nezaťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.

II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi na účely prevádzkovania školského bufetu, na základe oprávnenia Živnostenského listu č. OŽP-T/2007/00999-3/CR1, č. živnostenského registra 509-559 vydaného Obvodným úradom v Martine, odbor živnostenského podnikania, Námestie S. H. Vajanského 1, 036 58 Martin zo dňa 18.10.2007.
Toto oprávnenie tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára v súlade s čl. 22 pís. b) zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení Dodatku č. 1, ktorý nadobudol účinnosť 01.05.2011 na dobu určitú v trvaní **od 01. 01. 2012 do 31. 12. 2014.**

IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške **883,11 €**, slovom osemstosedemdesiattri 11/100 EUR. Dohodnuté ročné nájomné je stanovené nasledovne:

Skladový priestor	(7,0 m ² x 7,71 €/m ² =	54,11 €
Predajná plocha bufetu	(12,3 m ² x 30 €/m ² =	369 €
Ostatný priestor	(45 m ² x 10 €/m ² =	450 €
Používanie existujúceho vybavenia		10 €
Spolu:	63,3 m²	883,11 €/ročne

slovom: osemstoosemdesiattri 11/100 EUR

2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi **nájomné v mesačných splátkach** a to do 5 dňa príslušného mesiaca **vo výške 73,59 € na číslo účtu 2407001100/5600 DEXIA Banka Slovensko a.s.**
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie), a to do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Zvýšenie nájomného môže prenajímateľ vykonať dodatkom k nájomnej zmluve, ktorého prílohou bude potvrdenie štatistického úradu o indexe rastu spotrebiteľských cien.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

V. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby spojené s nájmom nebytového priestoru:
 - Dodávka tepla
 - Elektrická energia (svetlo, elektrické spotrebiče)
 - Voda
 - Využívanie vybavenia nebytového priestoru (nábytok, ďalšia výbava)
2. Nájomca uhradí výšku nákladov za uvedené služby mesačne:

Dodávka tepla	75 €/ mesačne
Elektrická energia (svetlo, elektr. spotrebiče)	13 €/ mesačne
Voda	7 €/ mesačne
Spolu:	95 €/ mesačne

slovom: deväťdesiatpäť EUR

3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi za poskytnuté služby v mesačných splátkach a to do 5 dňa v mesiaci sumu vo výške **95 € na číslo účtu 2407009110 /5600 DEXIA Banka Slovensko a.s.**
4. Nájomca je povinný refundovať prenajímateľovi zaplatenú daň z nehnuteľnosti týkajúcu sa nájmu nebytových priestorov v uvedenej výmere vo výške ustanovenej VZN Mesta T.Teplíce.
5. Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov sa nebude poskytovať za obdobie, v ktorom nebude školský bufet prevádzkovať svoju činnosť z dôvodu školských prázdnin (júl – august).

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní predmetu nájmu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav predmetu nájmu vrátane nebytových priestorov v čase jeho odovzdania,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi, ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel prevádzkovania školského bufetu v súlade s platnými predpismi pre tento typ zariadenia, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu,
 - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / najmä udržiavanie podstaty budovy/ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do 30 minút od zistenia) vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom vody, elektrike a pod.), inak nájomca zodpovedá za škodu ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - f) vykonávať na svoje náklady deratizáciu, dezinfekciu, vrátane maľovania prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva,
 - g) zabezpečovať v prenajatých priestoroch a nehnuteľnostiach na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii,
 - h) zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä zákona č. 330/2001 Z.z. v plnom rozsahu,
 - i) uhrádzať v dohodnutých lehotách nájomné určené touto zmluvou, ako aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - j) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
 - k) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pre uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a prenajímateľ aj vtedy, ak vznikne potreba užívať predmet nájmu v rámci jeho hlavnej činnosti.
3. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve po vzájomnej dohode, s výnimkou prípadov uvedených v čl. IV. bod 3 a čl. V. bod 3 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých 2 dostane prenajímateľ, 2 nájomca a 1 bude uložený na Žilinskom samosprávnom kraji.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.01.2012 za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa t.j. www.psatt.edu.sk, najneskôr deň pre dohodnutým dňom účinnosti tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Turčianskych Tepliciach 22.12.2011

Prenajímateľ:



Nájomca:

Viera Žilová AQUA-DRIENOK
038 21 MOŠOVCE 352
IČO: 14 188 121 IČ DPH: SK1021957629
Číslo živn. reg.: 509 - 559
Číslo OŽP-T/2007/00999-2-6/CR1

Prílohy:

- Príloha č. 1 - Náčrt prenajatých priestorov
- Príloha č. 2 – Oprávnenie (Živnostenský list)