

Zmluva o nájme č. 2012/0123

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

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
Sídlo: K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Zastúpený: **MUDr. Pavol Sedláček, MPH, predseda**
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu:
IČO: 36 126 624
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
(ďalej len „prenajíateľ“ alebo „TSK“)

a

Nájomca: Eva Pastorková
Právna forma: živnosť
Sídlo: Revolučná 940/4, 914 01 Trenčianska Teplá
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu:
IČO: 34 939 555
IČ DPH: SK1033059797
Osvedčenie o živnostenskom oprávnení č. OŽP-B2011/02822-2 registrované v Živnostenskom registri č. 309-12066 na Obvodnom úrade Trenčín.
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na adrese: K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, v kat. území Trenčín, zapísanej na LV č. 7098, stavby: administratívna budova súp. č. 7282 (ďalej aj ako „administratívna budova TSK“) a je oprávnený s nebytovým priestorom disponovať v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove podľa bodu 1 tohto článku, a to miestnosti č. 154, 155, 157, 158, 159, 160 a časť miestnosti č. 156 (ďalej len „prenajaté priestory“ alebo „predmet nájmu“) a s tým prislúchajúce spoločne užívané priestory nachádzajúce sa na 1. NP.
3. Celková podlahová plocha prenajatých priestorov je 126, 49 m².
4. Prenajíateľ je vlastníkom hnutel'ných vecí nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch. Zoznam hnutel'ných vecí je uvedený v prílohe č. 1 – Protokol o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať na prevádzku bufetu a s tým súvisiace činnosti v súlade s vydaným výpisom zo živnostenského registra.
2. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že ho v tomto stave preberá *bez výhrad*, tak ako leží a stojí ku dňu uzavretia tejto zmluvy a považuje ho spôsobilý na dohodnuté užívanie.

IV. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 23.04.2012 na dobu neurčitú, pričom od 23.04.2012 do 23.08.2012 bude prebiehať skúšobná prevádzka.

V. Cena nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu takto :

1. Ročné nájomné za prenajaté priestory vrátane služieb je dohodnuté vo výške 2400,- Eur. Nájomné za obdobie skúšobnej prevádzky, ktorá bude trvať od 23.04.2012 do 23.08.2012 je dohodnuté vo výške 800,- Eur. Nájomca uhradí nájom za obdobie skúšobnej prevádzky jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
2. Ročné nájomné hnutelných vecí je dohodnuté vo výške 150,- Eur. Nájomné hnutelných vecí za obdobie skúšobnej prevádzky od 23.04.2012 do 23.08.2012 je dohodnuté vo výške 50,- Eur. Nájomca uhradí nájom za obdobie skúšobnej prevádzky jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom za prenajaté priestory môže byť po ukončení skúšobnej prevádzky prehodnotený v závislosti od dosahovaných tržieb.
4. Nájomca bude po ukončení skúšobnej prevádzky platiť nájomné vopred, dvojmesačne, čo predstavuje výšku **400,- Eur** na účet prenajímateľa v Československej obchodnej banke, a. s. na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Spolu s nájomným za prenajaté priestory bude nájomca platiť aj nájomné za hnutelné veci, ktoré je stanovené vo výške **25,- Eur**.
5. Faktúra za nájom musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a musí byť doručená nájomcovi najneskôr do pracovného dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka, za ktorý sa nájom platí. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
6. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
7. Dohodnutú výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť smerom dole/hore v súlade s mierou inflácie meranou indexom spotrebiteľských cien a potvrdenou Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2013. Tieto úpravy môže prenajímateľ vykonať k 1. aprílu príslušného kalendárneho roka na základe predchádzajúceho jednostranného písomného úkonu, ktorý bude odôvodnený, prenajímateľom podpísaný a bude ku dňu zvýšenia výšky nájomného doručený do sídla nájomcu. Oznámenie o zvýšení nájmu bude tvoriť prílohu k tejto zmluve. Toto ustanovenie vstúpi do platnosti vždy v prípade, ak miera inflácie presiahne 3,00 %.
8. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného pokoja alebo na sviatok je nájomca povinný vykonať úhradu pred stanoveným termínom. V prípade omeškania platby

prenajímateľ vyrubí nájomcovi úrok z omeškania za každý, čo i začatý deň omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.

9. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 90 dní.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. II v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr v deň uvedený v tejto zmluve ako deň začatia doby nájmu. Zmluvné strany spíšu o jeho odovzdaní protokol, ktorý bude prílohou č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. S nájmom nebytového priestoru poskytne prenajímateľ nájomcovi dodávku energií a služieb súvisiacich s nájmom. Zmluvy s príslušnými dodávateľmi služieb a energií má uzatvorené prenajímateľ.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov predmetu nájmu a spôsob využívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa takúto kontrolu umožniť za prítomnosti zamestnanca nájomcu.
4. Prenajímateľ má nehnuteľnosť uvedenú v čl. II. poistenú na komplexné živelné riziko, ďalej má poistenie pre prípad odcudzenia veci a poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia skla. Prenajímateľ sa zaväzuje mať nehnuteľnosť poistenú počas celej doby nájmu.
5. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za nedodržanie predpisov v oblasti prevádzky bufetu.
6. Prenajímateľ dáva súhlas na používanie sociálnych zariadení na 1. NP. aj pre zákazníkov bufetu.

B./ Nájomca:

1. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať na účel dohodnutý touto zmluvou, pre svoje potreby a dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a touto zmluvou.
2. Nájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá v zmysle Zákonníka práce, Zákona o BOZP a platných právnych predpisov a ustanovení o BOZP za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a hygieny práce a v zmysle zákona o ochrane pred požiarmi a platných právnych predpisov zodpovedá za dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych noriem súvisiacich s prevádzkou bufetu.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť si likvidáciu odpadu z prevádzky bufetu a podať Mestu Trenčín ohlásenie z poplatku za komunálne resp. drobné stavebné odpady za príslušný rok.
5. Zmluvné strany si poskytujú vzájomne metodickú pomoc a to vzhľadom na charakter spoločne užívaného objektu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude používať spoločnú „ohlasovňu požiarov“ prenajímateľa, umiestnenú pri vstupe do objektu informátora.
7. 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.
8. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade povolených stavebných úprav tieto vykoná na vlastné náklady. Stavebné úpravy a zmeny predmetu nájmu realizované bez súhlasu prenajímateľa sú dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy a nájomca je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný v prípade vzniku poistnej udalosti (napr. požiar, živelná a iná udalosť) bezodkladne písomne nahlásiť prenajímateľovi všetky vzniknuté škody na predmete nájmu.
11. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu predmetu nájmu. Ak vznikne škoda na predmete nájmu a bude preukázané zavinenie nájomcu na vzniknutej škode, tento je povinný poškodený priestor na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť škodu. Okrem toho je povinný udržiavať čistotu a poriadok aj v spoločných priestoroch prislúchajúcich k predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
13. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca v lehote určenej prenajímateľom, t.j. do 30 dní od skončenia nájmu, povinný predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané povolené stavebné úpravy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade omeškania sa nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 50 Eur za každý deň omeškania, ktorú je nájomca povinný zaplatiť na základe doručenej výzvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Počas skúšobnej prevádzky môže ktorákoľvek zo zmluvných strán písomne bez udania dôvodu vypovedať zmluvu s mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť nasledujúci deň po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom sa skončí aj v prípade, že nájomca začne užívať čo i len časť predmetu nájmu v rozpore s článkom III. tejto zmluvy a súčasným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov ustanovených v tejto zmluve.
5. Okrem toho nájom končí zánikom niektorej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu.

VIII. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od prenajatých priestorov v zalepenej a nájomcom podpísanej obálke, ktorý bude uložený u strážnej služby. Tento smie prenajímateľ použiť

a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade bezprostredného vzniku alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne.

2. Výmenu zámku je nájomca povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v bode 1 tohto článku.

IX. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v súlade s platnou právnou úpravou.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán. Právne úkony týkajúce sa zmeny tejto zmluvy (návrhu na zmenu tejto zmluvy) a zrušenia tejto zmluvy adresované druhej zmluvnej strane musia byť vyhotovené v listinnej podobe, podpísané osobou oprávnenou konať v mene príslušnej zmluvnej strany a doručené adresátovi doporučenou listovou zásielkou alebo osobne.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch rovnopisoch a každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Príloha č. 1: Protokol o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu

V Trenčíne, dňa 17 APR 2012

Prenajímateľ:
Trenčiansky samosprávny kraj

Nájomca:

.....
MUDr. Pavol Sedláček / MPH
predseda

.....
Eva Pastorková

