Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 14/2013

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
a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	**Stredná odborná škola, T. Vansovej 32, Prievidza**
Sídlo:	T. Vansovej 32, 971 01 Prievidza
Zastúpený:	Mgr. Ján Mata, riaditeľ školy
Bankové spojenie:	ČSOB banka Slovensko, a.s., pobočka Prievidza
Číslo účtu:	4014836560/7500
IČO:	42026407
DIČ:	2022666173
IČ DPH:	SK2022666173
Zriaďovateľ :	Trenčiansky samosprávny kraj K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

a

Nájomca:	**CELLAR, s.r.o.**
Obchodné meno:	CELLAR, s.r.o.
Sídlo:	T. Vansovej 28, 971 01 Prievidza
Zastúpený:	Ing. Jaroslav Juríк
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu:	1456469653/0200
IČO:	36304107
Názov a číslo registra:	Výpis zo živnostenského registra Okresného úradu v Prievidzi, živnostenský register č. 307-12960

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove Strednej odbornej školy, T. Vansovej 32, Prievidza na adrese T. Vansovej 28, 971 01 Prievidza, zapísanej na LV č. 5333 , kat.územie Prievidza ako Internát, súpisné číslo 534, postavenej na parcele č. 2214/4.

2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 33,65 m^2, z toho je podlahová plocha :
a) miestnosti. č. 43/1 (kancelária) je 14,00 m^2 nachádzajúcej sa na 4. poschodí č. dv. 43/1
b) miestnosti č. 43/2 (kancelária) je 19,65 m^2 nachádzajúcej sa na 4. poschodí č. dv. 43/2
Nájomca bude využívať spoločné priestory - chodba a sociálne zariadenie.

Článok III.
Účel nájmu

Nájomca sa sa zaväzuje využívať predmet nájmu len pre činnosť v súlade s Výpisom zo Živnostenského registra. Prenajímaný priestor sa bude využívať ako kancelárske priestory. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti.

Článok IV.
Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2013 do 31.12. 2017.

Článok V.
Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 53,11 € ročne za m^2 podlahovej plochy nebytových priestorov, čo ročne predstavuje 1 787,15 € a mesačne 148,93 €. Nájomné bude nájomca platiť mesačne na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a.s., pobočka Prievidza, číslo účtu 4014836560/7500 a je splatné vždy do 30-teho dňa príslušného mesiaca.

2. Za poskytované služby platí nájomca mesačne preddavok vo výške 55,92 € na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a.s., pobočka Prievidza, číslo účtu 4014836560/7500 a je splatné vždy do 30-teho dňa príslušného mesiaca. V tejto cene sú zahrnuté služby na :

- vykurovanie 22,26 €
- dodávka elektrickej energie 28,66 €
- vodné a stočné 5,00 €

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú jedenkrát ročne a to k 31.12. príslušného kalendárneho roka. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. Pri vyúčtovaní nákladov k 31.12. sa zmluvné strany dohodli, že služby spojené s nájmom nebytových priestorov (teplo, elektrická energia, vodné a stočné) budú vyúčtované podľa skutočných nákladov. Pri elektrickej energii podiel ročnej spotreby na spoločných priestorov je 1 632,80 kWh. Vodné a stočné bude vyúčtované podľa počtu nahlásených osôb. Zmenu v počte osôb je nájomca povinný písomne oznámiť.

4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájmom nebytového priestoru je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby a výšku nájmu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

Článok VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A/ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

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.

3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

B/ Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou. Je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č.116/1990 Zb.

2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

4. 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.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám.

6. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škode, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.

7.V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytový priestor vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VII.
Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania.

2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.

3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok VIII.
Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.

2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.

3. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. TSK, prenajímateľ a nájomca obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.

4. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
- Príloha č.1: Doklad o registrácii nájomcu (výpis zo živnostenského registra)
- Príloha č.2: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
- Príloha č.3: Protokol o odovzdaní a prebraní nebytových priestorov
- Príloha č.4: Predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Prievidzi dňa 01.07. 2013