

Nájomná zmluva 1/2014

uzatvorená v súlade s § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom:

Nitriansky samosprávny kraj

Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra

v zastúpení:

Stredná priemyselná škola -

Ipari Szakközépiskola, Petőfiho 2, Komárno

Sídlo: Petőfiho 2, Komárno 945 50

Zastúpený: Ing. Ján Vetter, riaditeľ

IČO: 00 161 357

DIČ: 2021017779

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

AUTOŠKOLA SÁNDOR s.r.o.

Sídlo: Nová Stráž, Podzáhradná 71/68, Komárno 945 04

Zastúpený: Vojtech Sándor, konateľ

IČO: 47 513 292

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 35886/N

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet nájmu

Predmetom nájomnej zmluvy je:

- časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove súpisné číslo 783, na parcele č. 2675, na prízemí hlavnej budovy miestnosť č. 19 (trenažér) **o celkovej výmere 60 m²,**
- a časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove súpisné číslo 783, na parcele č. 2675, garáž na prízemí hlavnej budovy pod miestnosťou č. 35 (pod schodmi do chlapčenských šatní pri veľkej TV), **o celkovej výmere (3,70 x 5,50 m) 20,35 m².**

Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Nitre, Správa katastra Komárno na LV č. 5647.

Čl. II.

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov **na prevádzkovanie autoškoly - organizovanie vodičských kurzov a parkovanie motoriek** v súlade s predmetom podnikania.

Čl. III.

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.**

Čl. IV.
Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Úhrada za užívanie priestorov bola stanovená na základe cenovej ponuky nájomcu vo výške **34,00 €/m²/ rok** za časť nebytových priestorov – miestnosť č. 19 (trenažér) a **22,59 €/m² /rok** za garáž (v súlade s obvyklými cenami prenájmu na taký alebo porovnateľný účel obdobných priestorov v mieste, kde sa predmet nájmu nachádza).

Nájomné ročné za miestnosť č. 19	34,00 € x 60,00 m ² =	2.040,00 EUR
Nájomné ročné za garáž	22,59 € x 20,35 m ² =	459,91 EUR

Nájomné ročné celkom: 2.499,91 EUR

Nájomné štvrt'ročné: 624,978 EUR

2. Nájomné je splatné štvrt'ročne na jeden kalendárny štvrt'rok vopred. Nájomca nájomné uhradí na základe faktúr vystavených prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre na číslo príjmového účtu. V roku nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, bude nájomcovi vyfakturovaná alikvotná časť nájomného počítaná na dennej báze za tento kalendárny štvrt'rok.
3. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho štvrt'roka, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy alikvotnú časť uhradeného nájomného počítaného na dennej báze za tento kalendárny štvrt'rok.
4. Zmluvné strany sa dohodli na výške valorizácie ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Prenajímateľ môže upraviť výšku nájomného prvýkrát k 01. 01. 2015. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 3,32 €, valorizácia sa v danom roku neuplatňuje.
5. V súlade s § 369 a § 369c Obchodného zákonníka, ak nájomca neuhradí nájomné alebo cenu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania a jednorazovú paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením a to bez potreby osobitného upozornenia.

Čl. V.
Úhrada služieb spojených s nájomom

Prevádzkové náklady spojené s nájomom bude hradiť nájomca na základe skutočného čerpania po predložení faktúry na základe zmlúv, uzatvorených s dodávateľmi jednotlivých služieb nasledovne:

1. Náklady za odber elektrickej energie budú vyúčtované štvrt'ročne z celkových nákladov za elektrickú energiu dodanú do objektu, v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 80,35 m².
2. Náklady za dodávku tepla budú vyúčtované štvrt'ročne z celkových nákladov za teplo dodané do objektu, v prepočte na nájomcom užívanú vykurovanú plochu, ktorá tvorí 60 m².
3. Náklady za dodávku vody a stočné budú vyúčtované štvrt'ročne z celkových nákladov za dodávku vody, v prepočte na počet osôb.
4. Náklady na odvod dažďovej vody budú vyúčtované štvrt'ročne z celkových nákladov za odvod dažďovej vody, v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 80,35 m².
5. Náklady za odvoz a uloženie odpadu budú vyúčtované štvrt'ročne, z celkových nákladov za odvoz a uloženie odpadu v prepočte na počet osôb.

Nájomca uhradí náklady spojené s nájmom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi na číslo účtu uvedené na faktúre.

Čl. VI. Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Opravy a úpravy účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca je povinný:

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby ak sú predmetom tejto nájomnej zmluvy
- užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v Čl. II. tejto zmluvy
- dbať na čistotu okolia prenajatých priestorov
- bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti
- odovzdať priestory po skončení užívania v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu
- nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a ochranu bezpečnosti zdravia pri práci svojich zamestnancov
- nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky
- nájomca je povinný plniť ustanovenia platných právnych predpisov v oblasti: ochrany pred požiarom, BOZP, ochrany životného prostredia a ochrany majetku v rozsahu právnickej alebo fyzickej osoby - podnikateľa. V prípade požiadania súvisiace doklady musí predložiť najmenej 1x ročne k nahliadnutiu.

Prenajímateľ je povinný:

Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa končí:
 - na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - výpoveďou,
 - okamžitou výpoveďou
 - zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
 - zánikom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
3. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Výpoveď musí mať vždy písomnú formu, musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpoveď začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
6. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ukončenia nájmu vyprace a uvoľní priestory na vlastné náklady a uvedie priestory do pôvodného stavu s výnimkou stavebných úprav vykonaných nájomcom so súhlasom prenajímateľa a s výnimkou obvyklého opotrebenia, a to v lehote do jedného mesiaca odo dňa ukončenia nájmu.
7. Pri hrubom porušení tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje ak nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu, alebo dodanie okamžitej výpovede do miesta predmetu nájmu v pracovných dňoch.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy očíslovaným dodatkom k tejto zmluve po schválení zriaďovateľom.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov a VZN NSK zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
3. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom zmluvnými stranami po schválení zriaďovateľom a účinnosť 01. 07. 2014 po jej zverejnení.
4. Práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (Obchodný zákonník) a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 5-tich vyhotoveniach, z ktorých 2 sú určené pre prenajímateľa, 2 pre nájomcu a 1 vyhotovenie je určené pre zriaďovateľa prenajímateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj.

V Komárne, dňa: 11. 06. 2014

V Komárne, dňa: 12. 06. 2014

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Vetter
riaditeľ školy

.....
Vojtech Sándor
konateľ

Zoznam príloh:

Príloha č. 1.: 1 x Kópia výpisu uznesenia č. 87/2014 zo 4. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva NSK schvaľujúceho uzatvorenie nájomnej zmluvy